

UNIVERZITA PARDUBICE

FAKULTA EKONOMICKO-SPRÁVNÍ

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2022

Anna Duchková

Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní

Hypoteční úvěry na českém bankovním trhu

Bakalářská práce

Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní  
Akademický rok: 2022/2023

# ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Anna Duchková**  
Osobní číslo: **E190015**  
Studijní program: **B0413A050008 Ekonomika a management**  
Specializace: **Management finančních institucí**  
Téma práce: **Hypoteční úvěry na českém bankovním trhu**  
Zadávací katedra: **Ústav ekonomických věd**

## Zásady pro vypracování

Cílem práce je posoudit vývoj v oblasti hypotečních úvěrů na českém bankovním trhu. Student porovná regulaci a nabídku hypotečních úvěrů vybraných institucí ve zvoleném časovém období. Analýzu vhodně doplní případovými studiemi. Nezbytnou součástí práce je i posouzení budoucího vývoje a formulace případných doporučení.

Osnova:

- Vymezení základních pojmů.
- Vývoj hypotečních úvěrů v ČR.
- Porovnání nabídky hypotečních úvěrů vybraných institucí.
- Shmutí a doporučení.

Rozsah pracovní zprávy: **cca 35 stran**  
Rozsah grafických prací: **-**  
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

BLAŽEK, Lukáš a VRABCOVÁ, Pavla. Finanční gramotnost. Praha: Vysoká škola ekonomie a managementu, 2019. 205 s. ISBN 978-80-88330-33-2.  
KALÁTOVÁ, Veronika. Finanční zralost: klíč k finanční spokojenosti. Praha: Plot, 2021. 256s. ISBN 978-80-7428-370-3.  
SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vydání Praha: Grada, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.  
SYROVÝ, Petr a TYL, Tomáš. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 3. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2020. 232 s. ISBN 978-80-271-2886-0.

Vedoucí bakalářské práce: **doc. Ing. Pavla Klepková Vodová, Ph.D.**  
Ústav ekonomických věd

Datum zadání bakalářské práce: **9. září 2022**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2023**

**prof. Ing. Jan Stejskal, Ph.D.** v.r.  
děkan

LS.

**doc. Ing. Jan Černožský, Ph.D.** v.r.  
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 9. září 2022

Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní  
Akademický rok: 2021/2022

## **ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE** (projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Anna Duchková**  
Osobní číslo: **E190015**  
Studijní program: **B0413A050008 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Management finančních institucí**  
Téma práce: **Hypoteční úvěry na českém bankovním trhu**  
Zadávající katedra: **Ústav ekonomických věd**

### **Zásady pro vypracování**

Cílem práce je posoudit vývoj v oblasti hypotečních úvěrů na českém bankovním trhu. Student porovná regulaci a nabídku hypotečních úvěrů vybraných institucí ve zvoleném časovém období. Analýzu vhodně doplní případovými studiemi. Nezbytnou součástí práce je i posouzení budoucího vývoje a formulace případných doporučení.

Osnova:

- Vymezení základních pojmů.
- Vývoj sazeb a poskytování hypotečních úvěrů v ČR.
- Porovnání nabídky hypotečních úvěrů vybraných institucí.
- Shrnutí a doporučení.

Rozsah pracovní zprávy: **cca 35 stran**  
Rozsah grafických prací: **-**  
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

**Seznam doporučené literatury:**

DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vydání. Praha: Oeconomica, 2010. 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.  
KALABIS, Zbyněk. *Bankovní služby v praxi*. 1. vydání. Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.  
SYROVÝ, Petr a TYL, Tomáš. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 3. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2020. 232 s. ISBN 978-80-271-2886-0.  
SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vydání. Praha: Grada, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Jaroslav Kovárník, Ph.D.**  
Ústav ekonomických věd

Datum zadání bakalářské práce: **1. září 2021**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2022**

**prof. Ing. Jan Stejskal, Ph.D.** v.r.  
děkan

L.S.

**doc. Ing. Jan Černožorský, Ph.D.** v.r.  
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 1. září 2021

Prohlašuji:

Práci s názvem Hypoteční úvěry na českém bankovním trhu jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Beru na vědomí, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, a směrnicí Univerzity Pardubice č. 7/2019 Pravidla pro odevzdávání, zveřejňování a formální úpravu závěrečných prací, ve znění pozdějších dodatků, bude práce zveřejněna prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 30. 11. 2022

Anna Duchková v. r.

## **PODĚKOVÁNÍ**

Nejprve bych chtěla poděkovat své vedoucí doc. Ing. Pavle Klepkové Vodové Ph. D. za odborné vedení této práce, cenné rady a komentáře. Dále bych chtěla poděkovat své rodině za podporu. V neposlední řadě také Kláře Cikánkové za pomoc s praktickou částí této práce.



## **ANOTACE**

Cílem této práce je posoudit vývoj v oblasti hypotečních úvěrů na českém bankovním trhu. První část bakalářské práce se věnuje hypotečním úvěrům, jejich právní úpravě a podmínkám týkajících se jejich poskytování. Další část se zabývá jejich vývojem na území České republiky. Ve třetí části jsou představeny vybrané banky a jejich hypoteční produkty, následně jsou produkty vybraných bank porovnány s využitím modelového příkladu. V poslední části dojde k vyhodnocení.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

hypoteční úvěry, úrokové sazby, splátka, hypoteční zástavní listy

## **TITLE**

Mortgage loans on the Czech banking market

## **ANNOTATION**

The aim of this thesis is to assess the development of mortgage loans on the Czech banking market. The first part of the bachelor thesis is devoted to mortgage loans, their legal regulation and the conditions related to their provision. The next part deals with their development in the territory of the Czech Republic. In the third part, selected banks and their mortgage products are presented, then the products of selected banks are compared using a model example. In the last part there will be an evaluation.

## **KEYWORDS**

mortgage loans, interest rates, payment, mortgage bonds

# OBSAH

ÚVOD .....	14
1 Vymezení základních pojmů .....	15
1.1 Podstata a druhy hypotečních úvěrů .....	15
1.2 Základní pojmy spojené s úvěry .....	16
1.2.1 Limitní úvěrové ukazatele ČNB .....	16
1.2.2 Úroková sazba.....	16
1.2.3 Roční procentní sazba nákladů .....	17
1.2.4 Splátka .....	18
1.2.5 Zástavní právo.....	18
1.2.6 Hypoteční zástavní listy.....	19
1.3 Podmínky poskytování hypotečních úvěrů v ČR.....	19
1.3.1 LTV.....	20
1.3.2 DSTI.....	20
1.3.3 DTI.....	21
1.3.4 Další podmínky podle jednotlivých bank .....	21
1.4 Státní podpora .....	22
1.4.1 Odpočet úroků z daně .....	22
1.4.2 Státní fond podpory investic .....	23
1.4.3 Program Ministerstva pro místní rozvoj .....	23
2 Vývoj hypotečních úvěrů v ČR .....	25
2.1 Vývoj úvěrů na bydlení .....	25
2.1.1 Vývoj úrokových sazeb úvěrů na bydlení.....	25
2.1.2 Vývoj objemu poskytnutých úvěrů na bydlení.....	27
2.1.3 Vývoj cen nemovitostí .....	28
2.2 Vývoj hypotečních úvěrů .....	28
2.2.1 Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů.....	28

2.2.2	Vývoj struktury poskytnutých hypotečních úvěrů.....	30
3	Porovnání nabídky hypotečních úvěrů vybraných institucí.....	32
3.1	UniCredit Bank .....	32
3.1.1	Hypoteční produkty .....	32
3.2	Komerční banka .....	33
3.2.1	Hypoteční produkty .....	33
3.3	Creditas .....	34
3.3.1	Hypoteční produkty .....	34
3.4	Raiffeisenbank.....	35
3.4.1	Hypoteční produkty .....	36
3.5	Hypoteční banka.....	37
3.5.1	Hypoteční produkty .....	37
3.6	Hypoteční úvěr bez nemovitosti.....	38
3.7	Nabídky .....	38
3.7.1	Úrok, splátka .....	39
3.7.2	Poplatky .....	40
3.7.3	Nabídka z října 2021 .....	42
4	Shrnutí a doporučení .....	43
	ZÁVĚR .....	45
	POUŽITÁ LITERATURA .....	46
	PŘÍLOHA .....	53

## SEZNAM ILUSTRACÍ A TABULEK

Graf 1 - Vývoj úrokových sazeb nově poskytnutých úvěrů na bydlení.....	25
Graf 2 - Porovnání s inflací.....	26
Graf 3 - Objem nově poskytnutých úvěrů na bydlení.....	27
Graf 4 - Růst cen bytů.....	28
Graf 5 - Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů .....	29
Graf 6 - Porovnání úrokových sazeb podle délky fixace.....	29
Graf 7 - Poskytnuté hypoteční úvěry podle způsobu pořízení.....	30
Graf 8 - Rozdělení nově poskytnutých hypotečních úvěrů podle délky fixace 2022 .....	30
Graf 9 – Rozdělení nově poskytnutých hypotečních úvěrů podle délky fixace 2016 .....	31
Tabulka 1 - Modelový příklad .....	39
Tabulka 2 - Úrokové sazby a splátky.....	39
Tabulka 3 - Splácení úroku a jistiny .....	40
Tabulka 4 - Poplatky.....	40
Tabulka 5 - Poplatky v sazebníku bank .....	41

## **SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK**

ČNB	Česká národní banka
RPSN	roční procentní sazba nákladů
HZL	hypoteční zástavní listy
SS	stavební spořitelna

## ÚVOD

Většina lidí, které znám by chtěla bydlet ve své vlastní nemovitosti a být svým pánem. Ovšem obzvláště pro moji a mladší generaci by toto přání nebylo reálné splnit, při dnešních cenách nemovitostí, bez pomoci právě hypotečních úvěrů. Tento způsob financování vlastního bydlení je v České republice jedním z nejvíce využívaných a pro většinu lidí také jediným způsobem k získání vlastní nemovitosti. Já sama jsem si toto téma vybrala, kvůli získání podrobnějších znalostí tohoto tématu, protože jsem hypoteční úvěr řešila i ve svém životě, kvůli koupi domu.

Tato práce by měla pomoci novým žadatelům o hypoteční úvěr s výběrem vhodného produktu v široké nabídce bank. Ukáže jim, jaké podmínky musí splňovat pro získání vybraného produktu. Také nastíní některé alternativní možnosti financování nemovitosti a také možnosti, jak ušetřit při splácení hypotečního úvěru.

V této bakalářské práci se zaměřím na hypoteční úvěry, jejich vývoj a nabídku na území České republiky. Cílem práce je posoudit vývoj v oblasti hypotečních úvěrů na českém bankovním trhu. Splnění hlavního cíle je podmíněno splněním následujících dílčích cílů:

- vymežit podstatu hypotečních úvěrů a jejich druhy;
- vysvětlit základní pojmy spojené s hypotečními úvěry;
- charakterizovat podmínky poskytování hypotečních úvěrů;
- popsat formy státní podpory hypotečních úvěrů;
- analyzovat vývoj úvěrů na bydlení a vývoj cen nemovitostí;
- posoudit vývoj hypotečních úvěrů v České republice,
- charakterizovat nabídku hypotečních produktů vybraných bank;
- s využitím modelového příkladu porovnat jednotlivé možnosti;
- formulovat případná doporučení

# 1 Vymezení základních pojmů

## 1.1 Podstata a druhy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr je obecně úvěr zajištěný zástavní právem k nemovitosti. V České republice se poskytuje fyzickým i právnickým osobám, a to převážně za účelem:

- koupě nemovitosti do osobního vlastnictví,
- financování výstavby nemovitosti, rekonstrukce nebo modernizace,
- vypořádání spoluvlastnických, dědických podílů nebo společného jmění manželů,
- zpětné proplacení vlastních finančních prostředků investovaných do nemovitosti,
- refinancování stávajícího účelového úvěru od banky, který byl použit na investici do nemovitosti. (Kalátová, 2021)

Hypoteční úvěry se také vyznačují svou dlouhou dobou splatnosti, která je obvykle v rozmezí od 5 do 40 let. (Blažek, 2019)

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech definuje hypoteční úvěr v § 28 odstavcích 3 a 4 takto: „*Hypoteční úvěr je úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva. Pohledávku z hypotečního úvěru lze zapsat do rejstříku krycích aktiv teprve dnem, kdy se emitent krytých dluhopisů dozví o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci. Nemovitá věc se musí nacházet na území členského státu.*“ Dále jsou hypoteční úvěry zakotveny v zákoně č. 84/1995 Sb., který se věnuje především cenným papírům spojeným s hypotečními úvěry – hypotečním zástavním listům a kterým došlo k úpravám v zákonech č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. Do legislativy ovlivňující hypoteční úvěry lze zahrnout i zákon č. 21/1992 Sb., o bankách.

Hypoteční úvěry lze dělit podle účelovosti a také podle toho, komu jsou poskytovány. Podle účelovosti je dělíme na:

- účelové – musíme bance sdělit, na co dané prostředky použijeme, nejčastěji využívaný typ hypotečního úvěru;
- neúčelové – tzv. americká hypotéka, většinou je využívána ke konsolidaci stávajících úvěrů nebo pro podnikání;
- kombinované – tzv. australská hypotéka, lze poskytnout část úvěru neúčelově. Například část na koupi domu a část na jeho opravu či rekonstrukci.

Další dělení záleží na tom, zda je úvěr poskytován fyzickým osobám nebo právnickým či za účelem podnikání.

## **1.2 Základní pojmy spojené s úvěry**

Mezi tyto základní pojmy zařadíme následující: úvěrové ukazatele České národní banky (dále jen ČNB) úrokovou sazbu, splátky a druhy splácení a zástavní právo, které je s hypotečními úvěry úzce spjato.

### **1.2.1 Limitní úvěrové ukazatele ČNB**

Mezi limitní úvěrové ukazatele ČNB patří ukazatel výše úvěru k hodnotě zajištění (LTV, loan-to-value), ukazatel výše dluhové služby k příjmům žadatele (DSTI, debt service-to-income) a ukazatel výše celkového zadlužení k příjmům žadatele (DTI, debt-to-income). Ve Vyhlášce č. 399 ze dne 25. října 2021 o úvěrových ukazatelích jsou stanovena pravidla pro výpočet těchto ukazatelů. LTV nám udává poměr výše poskytovaného úvěru vůči hodnotě nemovitosti poskytované do zástavy. Další dva ukazatelé se soustředí na příjmy žadatele. DSTI je poměr mezi všemi měsíčními splátkami úvěrů, včetně hypotečního, a příjmem žadatele. Ukazatel DTI udává maximální výši poskytovaného úvěru v násobcích čistého ročního příjmu žadatele (Česká národní banka, 2021). Tyto ukazatele jsou blíže popsány v kapitole 1.3.

### **1.2.2 Úroková sazba**

Úroková sazba je definována jako „*cena půjčených či uložených peněz obvykle vyjádřená v procentech za rok*“ (Blažek, 2019, s. 202). Pro určení celkových nákladů spojených s úvěrem je důležitější roční procentní sazba nákladů (viz kap. 1.2.3).

Výše úrokové sazby závisí na několika faktorech:

- účelu úvěru,
- bonitě klienta,
- zajištění,
- a délce fixace.

Účel úvěru udává riziko, do kterého se banka při poskytnutí peněz dostává. Nejlevnějšími úvěry jsou tudíž ty, kterými klienti financují vlastní bydlení. To se netýká úvěrů například na vybavení domácnosti nebo rekonstrukci. Dražší a rizikovější možností je úvěr na nemovitost sloužící k pronájmu, kde záleží na zisku z tohoto podnikání. Samozřejmě nejdražšími úvěry jsou ty neúčelové tzv. americké hypotéky (Syrův, 2009).



Bonita klienta vychází z jeho doložených příjmů (ze zaměstnání, samostatně výdělečné činnosti, pronájmu atd.) nebo z jeho úvěrové historie, kterou si banky zjišťují z registrů dlužníků, například Zájmové sdružení SOLUS, Bankovní registr klientských informací nebo Nebankovní registr klientských informací (Blažek, 2019). Pokud klient své příjmy nedoloží, banka mu úvěr odmítne poskytnout. Mezi další faktory ovlivňující bonitu klienta můžeme zařadit věk, povolání, výdaje (provoz domácnosti, splátky jiných úvěrů). Ke zvýšení bonity může napomocet i pokud klient žádá o úvěr se spolužadatelem, např. manžel, manželka.

Výše zajištění úrokovou sazbu také ovlivňuje. Banka půjčí pouze část z celkové hodnoty zastavené nemovitosti, ne prodejní ceny, zbytek doplatí klient. Čím menší část banka poskytne, tím je pro ni menší riziko. Může dojít například k poklesu cen nemovitostí a banka již nebude mít úvěr dostatečně zajištěn (Syrový, 2009). Klient svými naspořenými prostředky dává bance také najevo svou ochotu a schopnost budoucí závazek splácet. Lze zastavit i více nemovitostí, čímž lze i snížit hodnotu LTV a dosáhnout tak nižší úrokové sazby.

Dalším faktorem ovlivňujícím úrokovou sazbu je doba fixace. Banky nabízejí fixaci obvykle na 1, 3, 5, 7, 10, někdy až 15 let. Fixace nám dává jistotu, že po dobu, kterou si zvolíme, bude rok neměnný. S delší dobou fixace se úroková sazba zvedá (Syrový, 2009). Výběr délky fixace závisí také na vývoji úrokových sazeb. Pokud jsou úrokové sazby nízké, je doporučeno zvolit fixaci delší a naopak (Kalátová, 2021). Klient může také zvolit hypoteční úvěr s tzv. pohyblivou (floatovou) sazbou, která se skládá z marže banky a výše referenční sazby PRIBOR (Prague Inter Bank Offered Rate), kterou zveřejňuje ČNB. PRIBOR označuje průměrnou úrokovou sazbu využívanou bankami při poskytování vzájemných úvěrů (Hypo na míru, 2022).

### **1.2.3 Roční procentní sazba nákladů**

Pro výhodnost hypotečních úvěrů však není podstatná jen výše úrokové sazby, ale i dalších souvisejících poplatků. K zohlednění celkových nákladů úvěru můžeme využít roční procentní sazbu nákladů (dále také RPSN). Uvádí se v procentech a zahrnuje mimo samotné úrokové sazby také další náklady spojené s úvěrem např. „*poplatky za posouzení žádosti o úvěr, administrativní poplatky, za správu úvěru, za vedení účtu, platby provizí a pojištění*“ (Komerční banka, 2022). Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru v § 133 odst. 2 uvádí, že „*Do celkových nákladů spotřebitelského úvěru se dále započítávají náklady na ocenění nemovité věci, je-li pro získání spotřebitelského úvěru nezbytné, a náklady na doplňkové služby, je-li uzavření smlouvy o doplňkové službě povinné pro získání*

*spotřebitelského úvěru nebo pro jeho získání za nabízených podmínek.*“ Banky mají povinnost tuto sazbu uvádět u všech úvěrů.

#### 1.2.4 Splátka

Splátka je pravidelnou platbou, kterou je umořován dluh i úrok. U hypoték se setkáváme nejčastěji se splátkou měsíční. Na výši splátky mají vliv hlavně výše úvěru, úroková sazba a doba splatnosti.

Anuitní splácení je nejčastějším způsobem splácení hypoték. Klient splácí stále stejnou částku, ta se ale skládá ze dvou částí, úroku a úmoru. Na počátku splácení nejprve z větší části platí klient úrok, poté se teprve začne splácet jistina (Banky.cz, 2022). Pro výpočet výše anuitní splátky lze využít tento vzorec (Blažek, 2019, s. 92):

$$a = \frac{PV \frac{i}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{i}{12}}\right)^{12n}}$$

kde:

a = anuitní splátka

PV = současná hodnota

i = úroková sazba

n = počet let

Při degresivním splácení splácí klient zpočátku vyšší splátky, poté se dle koeficientu postupně snižují. Výše splátek je určena na dobu jednoho roku. (Banky.cz, 2022)

Progresivní splácení je opakem degresivního. Klient tedy ze začátku platí nižší splátky. Na rozdíl od degresivního se změna splátky neurčuje stálým koeficientem, nýbrž je vypočítávána v závislosti na klientovi a trhu, popřípadě inflaci. (Banky.cz, 2022)

#### 1.2.5 Zástavní právo

Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, konkrétně § 1309 definuje zástavní právo takto: „*Při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše, a není-li tato ujednána, do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy.*“ V případě hypotečních úvěrů dochází nejprve k podpisu smlouvy o úvěru kupujícím, ale zástavní smlouvu musí s bankou podepsat současný majitel, tudíž prodávající.

Zástavou nemusí být pouze kupovaná nemovitost, ale například nemovitost, kterou již kupující vlastní nebo nemovitosti příbuzných. Jako zástavu lze použít i rozestavěnou nemovitost, která je zapsána v katastru nemovitostí (Hypoteční banka, 2022).

V případě, že dlužník nebude hypoteční úvěr splácet, dojde k výkonu zástavního práva, nejčastěji prodejem nemovitosti ve veřejné dražbě. Tím věřitel uspokojí své pohledávky.

### **1.2.6 Hypoteční zástavní listy**

Hypoteční zástavní list (dále HZL) je dluhopis, pomocí kterého získávají banky peníze na poskytování hypotečních úvěrů. Banka je zde v roli dlužníka. Hodnota i úroky jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů. Pokud by dlužník bance úvěr nesplácel, jsou HZL kryty z výtěžku z prodeje nemovitosti v dražbě při výkonu zástavního práva. Banky, které tyto dluhopisy vydávají musí mít k tomu povolení od ČNB (Blažek, 2019). Většinou jsou vydávány na 5 let. Pokud je neprodáme zpět bance, lze je prodat na burze cenných papírů. Jedná se o cenný papír s nízkým rizikem, ale také s nízkým výnosem (Moneta Money Bank, 2022). Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech definuje HZL v § 28b takto: *„Hypotečním zástavním listem je krytý dluhopis, z jehož emisních podmínek plyne, že povinnost podle § 28a odst. 2 má být plněna jen s využitím krycích aktiv podle § 31 odst. 2 písm. a) nebo podle čl. 129 odst. 1 písm. d) až f) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013 o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a investiční podniky a o změně nařízení (EU) č. 648/2012. Pouze hypoteční zástavní listy mohou ve svém názvu obsahovat označení „hypoteční zástavní list“. Hypoteční zástavní listy mohou ve svém názvu obsahovat i svým významem odpovídající označení v cizím jazyce.“* V roce 2021 byly vydány HZL o objemu 47,7 miliard Kč (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2021).

### **1.3 Podmínky poskytování hypotečních úvěrů v ČR**

Od roku 2021 má Česká národní banka podle Zákona č. 6/1993 Sb. o České národní bance pravomoc závazně nastavit hodnoty limitních ukazatelů pro hypoteční úvěry. Dříve tomu tak bylo pouze v podobě doporučení. Tyto ukazatele nemusí poskytovatelé dodržet při určitém počtu poskytnutých úvěrů, a to podle § 45a odst. 1 Zákona č. 6/1993 Sb. o ČNB: *„To neplatí, pokud k takovému překročení dojde u spotřebitelských úvěrů poskytnutých v běžném kalendářním čtvrtletí představujících nejvýše 5 % celkového objemu spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí, které tato osoba poskytla v předcházejícím kalendářním čtvrtletí.“*

„Nastavení limitů ukazatelů LTV, DTI a DSTI je v současné výjimečně nejisté době zcela nezbytné. Nelze přehlížet přetrvávající vysoké nadhodnocení cen bydlení ani skutečnost, že v prvních měsících letošního roku dále narůstal podíl úvěrů se značně rizikovými charakteristikami.“ To jsou podle guvernéra ČNB Jiřího Rusnoka důvody nastavení limitních ukazatelů v tiskové zprávě ČNB z 16. června 2022.

Dále ČNB vydává Doporučení, které obsahuje například maximální délku splatnosti hypotečního úvěru nebo doporučené chování při poskytování úvěru na další nemovitost (např. k pronájmu). Dále uvádí, že by se při refinancování úvěru neměla prodlužovat jeho doba splatnosti. (Česká národní banka, 2021)

Veškeré hodnoty ukazatelů v následujících kapitolách (1.3.1, 1.3.2, 1.3.3) jsou stanoveny v Opatření obecné povahy ke stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů č. I/2021. Kromě těchto stanovených opatření a doporučení si každá banka může stanovit i další vlastní požadavky.

### 1.3.1 LTV

LTV neboli loan-to-value nám udává výši úvěru v porovnání s hodnotou nemovitosti. Uvádí se v procentech. (Česká národní banka, 2021) Podle vyhlášky č. 399/2021 se vypočítá takto:

$$LTV = \frac{L}{V} * 100$$

L = výše dluhů zajištěná stejnou nemovitostí

V = hodnota nemovitosti poskytované do zástavy

V současné době je hranice LTV stanovena na 80 %. Pro žadatele mladší 36 let je o něco mírnější a dosahuje až 90 %. To platí i v případě, že podmínku věku splňuje pouze jeden z manželů. Tento limit se týká pouze úvěrů poskytnutých k nákupu vlastního bydlení.

### 1.3.2 DSTI

DSTI neboli debt-service-to-income udává poměr mezi celkovými měsíčními splátkami všech úvěrů (jak stávajících, tak i hypotečního úvěru, který je aktuálně posuzován) a čistým měsíčním příjmem. Také se uvádí v procentech (Česká národní banka, 2021). Jeho výpočet podle vyhlášky č.399/2021 provádíme takto:

$$DSTI = \frac{DS}{I} * 100$$

I = měsíční příjem

DS se vypočítá z následujícího vztahu:

$$DS = \sum_i \frac{\sum_j P_{ij}}{t_i}$$

$P_{ij}$  = „j-tou splátku jistiny, splátku úroků a přímo související platbu v souvislosti s i-tým dluhem spotřebitele, jenž je součástí celkové výše dluhů spotřebitele,“ podle vyhlášky č. 399/2021.

$t_i$  = kolik měsíců bude úvěr dále splácen

ČNB nastavila hodnotu tohoto ukazatele na 45 %. Pro žadatele do 36 let je opět mírnější a to na 50 %.

### 1.3.3 DTI

DTI neboli debt-to-income udává poměr mezi sumou všech dluhů (včetně aktuálně posuzovaného hypotečního úvěru) žadatele o úvěr a jeho ročním příjmem. (Česká národní banka, 2021) Podle vyhlášky č. 399/2021 je vzorec pro jeho výpočet následující:

$$DTI = \frac{D}{12I}$$

D = suma všech dluhů dlužníka, skládá se ze dvou složek – L + OD

L = výše dluhů zajištěných stejnou nemovitostí

OD = ostatní dluhy

I = měsíční příjem

Tento ukazatel by neměl přesáhnout hodnotu 8,5. Pokud je žadatel mladší 36 let, opět platí mírnější hranice stanovená na 9,5.

### 1.3.4 Další podmínky podle jednotlivých bank

Každá banka si stanovuje další požadavky na klienty mimo limitů a doporučení ČNB. Dochází k prověření klienta v následujících registrech: SOLUS, Bankovní registr klientských informací a Nebankovní registr klientských informací. Zde si banka ověří, že klient své dosavadní závazky, pokud nějaké měl, splácel vždy řádně. Kromě klienta ověřuje banka pomocí odhadu také nemovitost, která má být poskytnuta do zástavy. Podle odhadu zhodnotí, zda je nemovitost vhodná a bude nebo nebude chtít přijmout do zástavy.

Podle účelu hypotečního úvěru (koupě, výstavba, rekonstrukce) banka dále požaduje, aby klient dodal potřebnou dokumentaci. V případě koupě v podobě návrhu Kupní smlouvy a

smlouvy o Advokátní úschově. Pokud se jedná o výstavbu požaduje banka rozpočet a projektovou dokumentaci.

Mezi další podmínky určitě patří účet u banky, kde bude úvěr čerpán. Banka si odtud následně strhává splátku. Dále u tohoto účtu může stanovit podmínky, které by měl klient při jeho využívání splňovat, a to např. platby kartou nebo výši obrátu peněz na účtu.

Další podmínkou může být pojištění. Pojištění nemovitosti, která je poskytována do zástavy vyžaduje každá banka. Většina bank nabízí slevu na úrokové sazbě, pokud je nemovitost pojištěna u jejich smluvní pojišťovny. Dalším pojištěním spojeným s hypotečními úvěry je pojištění schopnosti splácet. Toto pojištění sice není povinné, ale může také dopomoci ke slevě na úrokové sazbě. Životní pojištění jako takové na klientech vyžadováno není (Cikánková, 2022).

## **1.4 Státní podpora**

### **1.4.1 Odpočet úroků z daně**

Při splácení hypotečního úvěru lze odečíst část zaplacených úroků z daní. Tato možnost se týká následujících hypotečních úvěrů: na nákup, rekonstrukci nebo výstavbu domu/bytu, ve kterém má žadatel nebo jeho nejbližší příbuzný trvalé bydliště, dále na vypořádání majetkových poměrů a na pozemek, na kterém bude do 4 let postaven dům pro vlastní bydlení. Nově podle rozsudku Nejvyššího správního soudu lze odpočet úroků uplatnit také u chat a chalup, pokud v nich žadatel trvale bydlí, v jiných případech odpočet uplatnit nelze. O odečet lze zažádat i pokud je hypoteční úvěr rozdělen mezi více žadatelů, v takovém případě se i možná částka, kterou lze odečíst od základu daně dělí mezi tyto spolužadatele stejným dílem. Výši zaplacených úroků lze zjistit na potvrzení zaplacených úroků, které klientovi zašle banka, buď každý rok, nebo na požádání. Při první žádosti o odečet úroků musí žadatel doložit také výpis z katastru nemovitostí a úvěrovou smlouvu. Částka, kterou lze odečíst od základu daně, je maximálně 150 tisíc Kč ročně. To znamená, že nám stát vrátí maximálně 15 % z této částky, tudíž 22 500 Kč. Pokud byl hypoteční úvěr poskytnut nebo doplacen v průběhu roku, lze za každý měsíc splácení odečíst ze základu daně 12 500 Kč. Tuto částku lze odečíst, pokud je náš odvod na dani vyšší, než je sleva na poplatníka, 2 570 Kč měsíčně. OSVČ mohou tento odečet uplatnit v daňovém přiznání a zaměstnanci v ročním zúčtování daně. U zaměstnanců lze dosáhnout na vrácení daní, u OSVČ se bude jednat o slevu na dani. (Banky.cz, 2021)

### **1.4.2 Státní fond podpory investic**

Státní fond podpory investic nabízí hned několik dotačních a úvěrových programů zaměřených na dostupnost bydlení. Veškeré informace jsou čerpány z webových stránek sfpi.cz. Program Vlastní bydlení je určen pro manžele nebo registrované partnery do 40 let nebo pro osoby do 40 let, které vychovávají dítě do věku 15 let. Současně žadatelé nesmí být vlastníkem ani spoluvlastníkem žádné nemovitosti k bydlení (neplatí při žádosti o úvěr na modernizaci) nebo nájemcem družstevního bytu. Poskytované úvěry se dělí na: úvěr na modernizaci, úvěr na pořízení obydlí výstavbou a úvěr na pořízení obydlí koupí. Tento program lze využít i pro koupi družstevního podílu. Čerpání musí žadatel zahájit do 1 roku od uzavření smlouvy. K zajištění úvěru na modernizaci do 750 tisíc Kč postačí ručitel, ale lze ho také zajistit nemovitostí. Zajištění úvěru na pořízení obydlí je nutné zajistit zástavním právem k nemovitosti. V případě úvěru na pořízení obydlí je zajištění zástavním právem k nemovitosti vyžadováno vždy. Tento úvěr lze poskytnout až do 3,5 milionu Kč při koupi rodinného domu a do 3 milionů Kč při koupi bytu. Úroková sazba je dána pomocí základní sazby Evropské unie pro Českou republiku s možným snížením o 0,2 % za každé dítě do 15 let, které má žadatel v péči a žije s ním ve společné domácnosti. V současné době tato je úroková sazba 6,95 % (sfpi.cz, 2022) a je fixována na 5 let. Délka splatnosti je 10 let u úvěru na modernizaci a 30 let u úvěru na pořízení obydlí. Podle kalkulačky dostupné na webu sfpi.cz je dosažitelná úroková sazba 4,85 %, ale nejnižší dosažitelná sazba může být 1 %. V současném roce 2022 je již rozpočet na poskytnutí úvěrů vyčerpán. Následující programy se týkají spíše obcí a právnických osob. Program Výstavba pro obce poskytuje dotace, podporu nebo úvěr na výstavbu sociálních, smíšených a dostupných bytů. Program Nájemní byty je zaměřen na „výstavbu nájemních bytů a domů či na přestavbu budov pro vymezenou skupinu obyvatel (senioři 65+, zdravotně či příjmově vymezené osoby), zletilé osoby do 30 let a osoby, jejichž obydlí zničila živelní pohroma“ (Státní fond podpory investic, 2022). V tomto případě se jedná pouze o úvěr.

### **1.4.3 Program Ministerstva pro místní rozvoj**

Tento program se nazývá Podpora bydlení a v roce 2022 zahrnoval pouze podprogram Technická infrastruktura. Cílem tohoto podprogramu bylo podpořit výstavbu vodovodů, kanalizací a komunikací v obci za účelem rozšíření nabídky stavebních pozemků pro výstavbu domů. Výše dotace je maximálně 150 tisíc Kč na jeden pozemek napojený na tuto nově vybudovanou infrastrukturu (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2021). Na rok 2023 je připraven podprogram Bytové domy bez bariér, který se zaměřuje na poskytnutí dotací na

zlepšení přístupnosti do domu a výtahu, popřípadě výstavbu výtahu samotného. Tuto dotaci lze získat pouze pro dům, který má čtyři a více podlaží a výtah se zde dosud nenacházel. Lze získat maximálně 50 % uznatelných nákladů nebo maximálně 200 tisíc Kč na bezbariérové úpravy nebo 800 tisíc Kč při výstavbě výtahu (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2022). Jedná se spíše o podporu výstavby jako takové než o podporu dosažitelnosti vlastního bydlení.



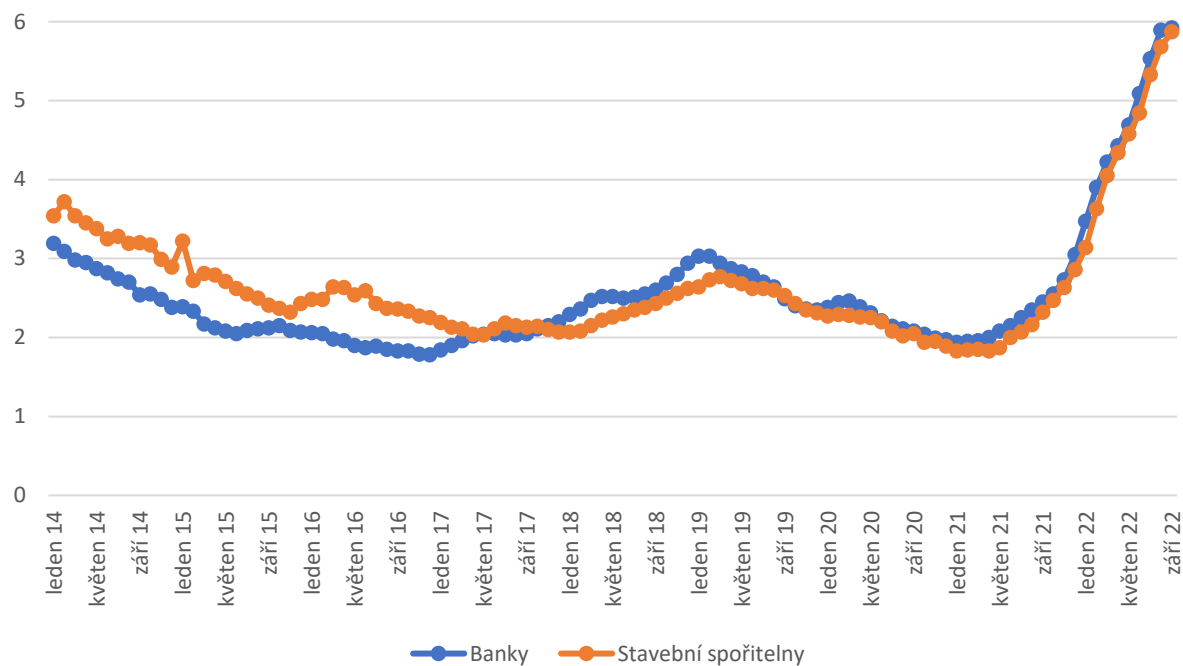
## 2 Vývoj hypotečních úvěrů v ČR

V této kapitole se nejprve zaměříme na vývoj úvěrů na bydlení a na vývoj odpovídajících úrokových sazeb. Poté budeme pozornost věnovat vývoji hypotečních úvěrů a jejich úročení. Data jsou čerpána ze statistiky ARAD České národní banky za období posledních 8 let, tedy od ledna roku 2014 do září roku 2022, s měsíční periodicitou. Jedná se o nově poskytnuté úvěry (bez refinancování).

### 2.1 Vývoj úvěrů na bydlení

#### 2.1.1 Vývoj úrokových sazeb úvěrů na bydlení

Jedná se o průměrné úrokové sazby úvěrů na bydlení bank a stavebních spořitelen (dále také SS), které jsou povinny tato data poskytovat ČNB.



Graf 1 - Vývoj úrokových sazeb nově poskytnutých úvěrů na bydlení

Zdroj: ČNB ARAD

Na grafu výše můžeme vidět rozdíl mezi úrokovými sazbami bank a stavebními spořitelny. Úvěry poskytnuté SS byly až do listopadu 2017 dražší než úvěry poskytnuté bankami. K největšímu rozdílu mezi bankami a stavebními spořitelny došlo v lednu 2015, kdy byly úvěry od SS v průměru o 0,83 % dražší. Nejnižší hodnoty dosáhly úrokové sazby bank v prosinci 2016 na úrovni 1,78 % a stavební spořitelny v lednu 2021 na úrovni 1,83 %. Od března roku 2019 můžeme pozorovat minimální rozdíly o hodnotě maximálně 0,33 %. Od září 2021 můžeme sledovat strmý růst úrokových sazeb u všech institucí, také z důvodu růstu

2T repo sazby (v současné době 7 %) a lombardní sazby (v současné době 8 %) (ČNB ARAD, 2022).

Pokud porovnáme průměrnou úrokovou sazbu úvěrů na bydlení s inflací, respektive budeme zjišťovat reálnou úrokovou míru, budeme používat tento vzorec uváděný ČNB:

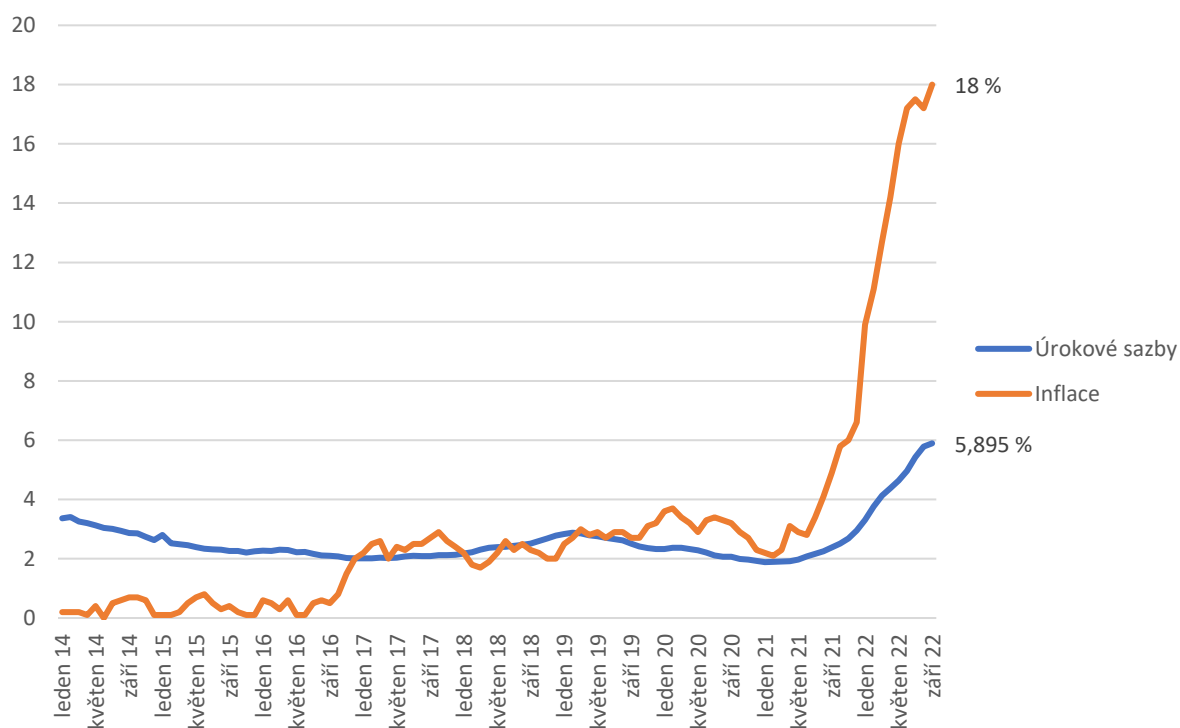
$$r = \left( \frac{100 + R}{100 + i} - 1 \right) * 100$$

kde

r = reálná úroková míra (v %)

R = nominální úroková míra (v %)

i = skutečná inflace (v %)



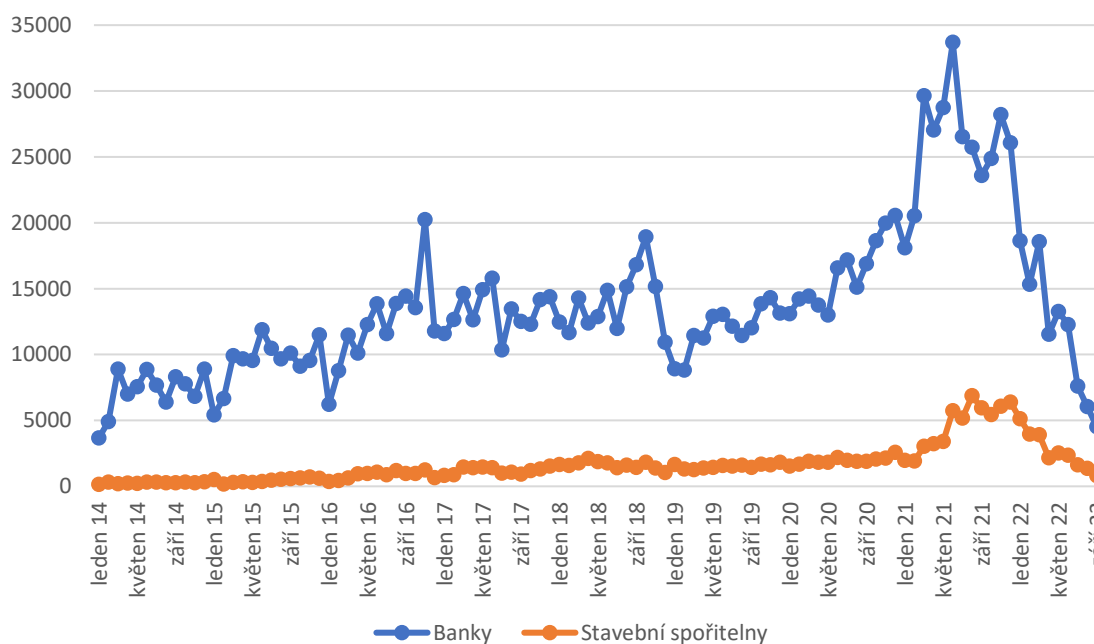
Graf 2 - Porovnání s inflací

Zdroj: ČNB ARAD

Od června 2019 zůstává reálná úroková míra záporná. Budeme-li do vzorce uvažovat údaje z grafu výše ze září 2022 bude reálná úroková míra také záporná, konkrétně -10,25 %, i tak jsou nyní úvěry méně dostupné. Reálná úroková míra kladná byla do ledna 2017. Mezi lednem 2017 a červnem 2019 nepřesáhl rozdíl mezi reálnou a nominální úrokovou sazbou 0,55 %. Samotná inflace je na svém maximu za posledních 15 let. Před krizí v roce 2008 dosahovala okolo 7 %. Nad hladinu 10 % se dostala v únoru 2022. (ČNB ARAD, 2022)

## 2.1.2 Vývoj objemu poskytnutých úvěrů na bydlení

Objemy poskytnutých úvěrů na bydlení jsou uváděny v milionech Kč. Na grafu níže můžeme pozorovat, že více úvěrů je jednoznačně poskytováno bankami.



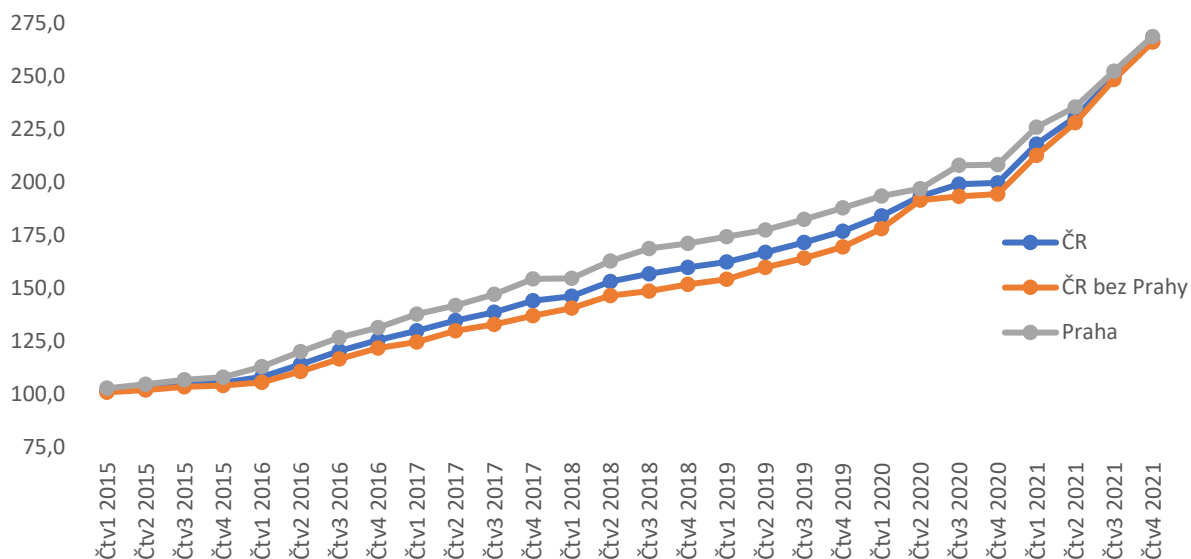
Graf 3 - Objem nově poskytnutých úvěrů na bydlení

Zdroj: ČNB ARAD

Stavební spořitelny (dále jen SS) poprvé překonaly hranici jedné miliardy v červnu 2016. Zatímco objem poskytnutý bankami neklesl pod čtyři miliardy korun. Největší objem úvěrů poskytly banky v červnu 2021 a to 33,6 miliard Kč, SS dosáhly maxima o dva měsíce později s objemem 6,8 miliard Kč. Tento růst byl podpořen nejprve zrušením limitu DTI v dubnu 2020 a poté zrušením limitu DSTI v červenci 2020, dále bylo pouze institucím doporučeno stanovení těchto limitů ve vlastní výši (ČNB, 2020). Z mého pohledu byla inflace (viz Graf 2) také ovlivněna větší dostupností, tudíž i objemem úvěrů na bydlení a s ním spojeným velkým množstvím peněz uvedených do oběhu. Znovu byly limity ČNB nastaveny pomocí Opatření obecné povahy ke stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů č. I/2021 v listopadu roku 2021 a platností od 1. dubna 2022 v hodnotách uvedených v kap. 1.3. Mezi červnem 2021 a zářím 2022 došlo k poklesu o 86 %, počítáme-li objem bank a SS společně. Pokles objemu poskytnutých úvěrů můžeme kromě růstu cen nemovitostí, odůvodnit také rychlým růstem úrokových sazeb viz Graf 1. Splátky úvěrů díky tomuto také narůstají a tím pádem jsou úvěry podle nyní nastavených podmínek (DSTI) méně dostupné.

### 2.1.3 Vývoj cen nemovitostí

Dalším aspektem ovlivňujícím úvěry na bydlení je cena nemovitostí, konkrétně bytů a rodinných domů. V následujícím grafu je porovnán růst cen bytů v České republice rozdělený na Prahu a zbytek ČR.



Graf 4 - Růst cen bytů

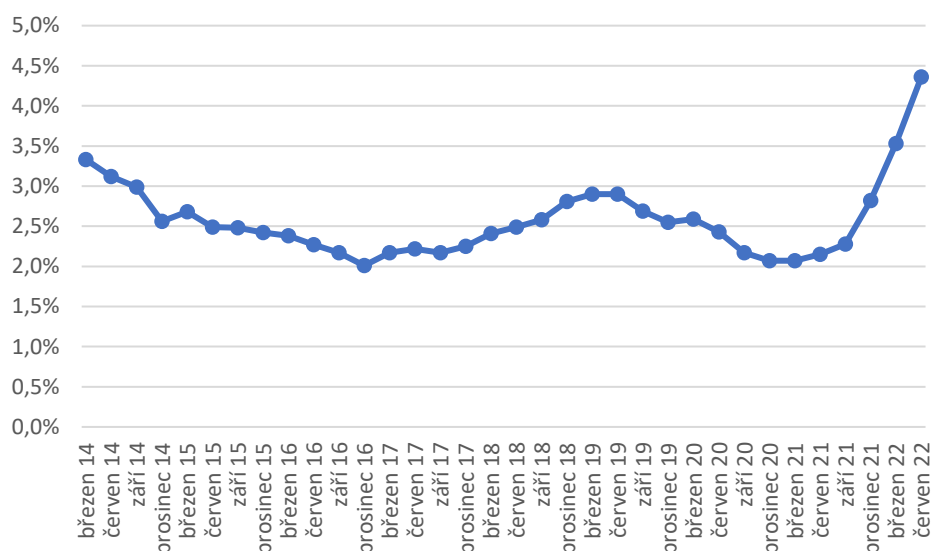
Zdroj: ČSÚ

Hodnoty v grafu jsou stanoveny pomocí Indexu cen bytů o základu 2010 = 100. Růst je viditelný po celou dobu zachycenou v grafu, ale od 4. čtvrtletí roku 2020 pozorujeme strmý růst. Pokud tento graf porovnáme s Grafem 3 můžeme říci, že tento růst souvisí s vysokým objemem poskytnutých úvěrů roce 2021. Dále v Grafu 3 můžeme pozorovat upadající zájem o hypoteční úvěry od začátku roku 2022, který lze mimo růst úrokových sazeb zdůvodnit také růstem cen nemovitostí. Také průměrná výše hypotečních úvěrů se z tohoto důvodu zvyšuje v červnu 2021 podle Hypoindexu dosáhla 3 161 080 Kč, zatímco v roce 2020 činila pouze 2 966 150 Kč.

## 2.2 Vývoj hypotečních úvěrů

### 2.2.1 Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů

Nejprve se podíváme na vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů v čase.

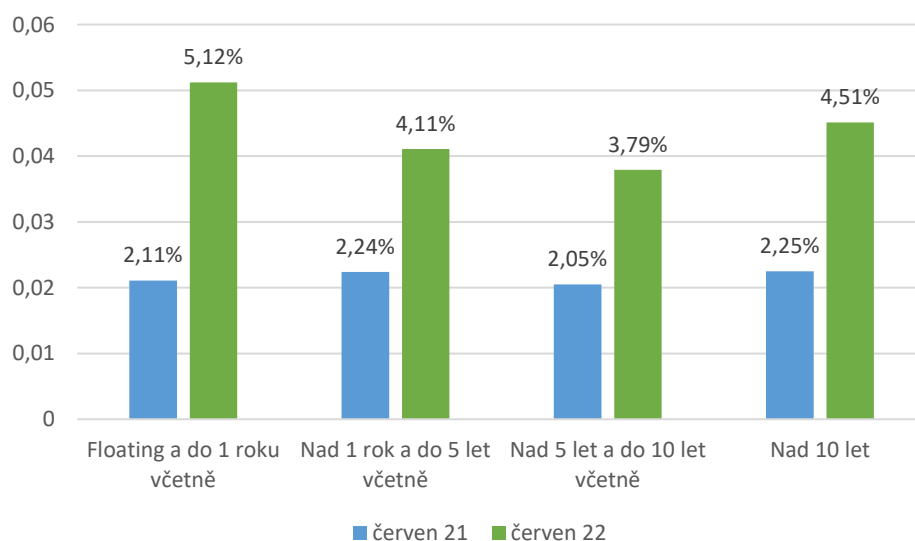


Graf 5 - Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů

Zdroj: ČNB ARAD

Jedná se o celkové průměrné hodnoty všech fixací. Můžeme zde pozorovat stejně rychlý nárůst jako v Grafu 1.

Na dalším grafu porovnáme průměrné úrokové sazby podle doby fixace. Udávané hodnoty porovnáme mezi červnem 2021 a červnem 2022. Vidíme, že v roce 2021 se z hlediska úrokové sazby vyplatila nejvíce fixace na 5 až 10 let. V nynějším roce 2022 je nejlepší stejná možnost fixace. Lze mimo jiné pozorovat i značný růst úrokových sazeb.

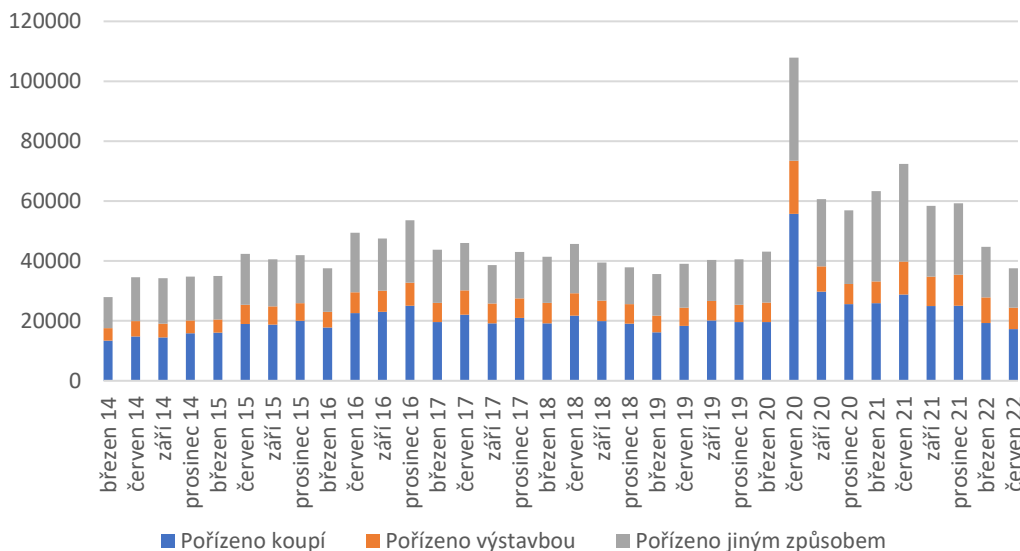


Graf 6 - Porovnání úrokových sazeb podle délky fixace

Zdroj: ČNB ARAD

## 2.2.2 Vývoj struktury poskytnutých hypotečních úvěrů

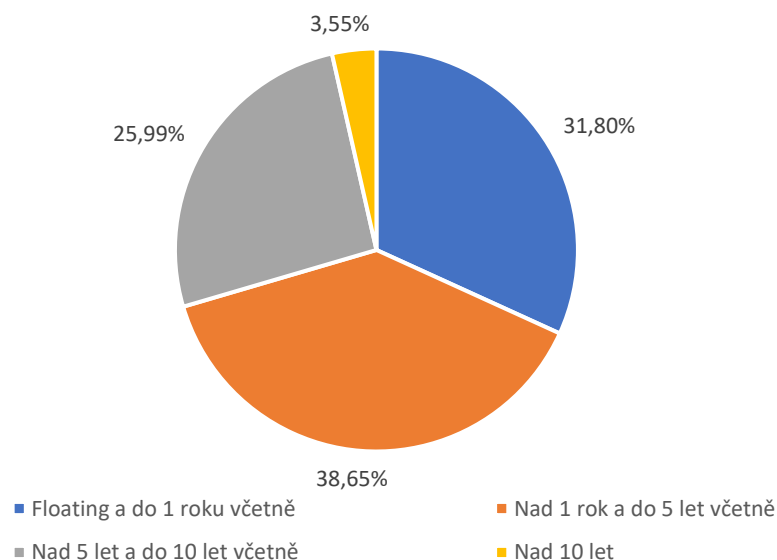
V následujícím grafu jsou nově poskytnuté hypoteční úvěry na bytové nemovitosti podle počtu úvěrových smluv rozděleny podle způsobu pořízení nemovitosti. Z grafu je patrné, že nejvíce nemovitostí je pořizováno koupí a nejméně výstavbou, toto se v průběhu let nezměnilo. Nejvyššího počtu smluv bylo dosaženo v červnu 2020, kdy bylo poskytnuto celkem 107 842 úvěrů na bytové nemovitosti.



Graf 7 - Poskytnuté hypoteční úvěry podle způsobu pořízení

Zdroj: ČNB ARAD

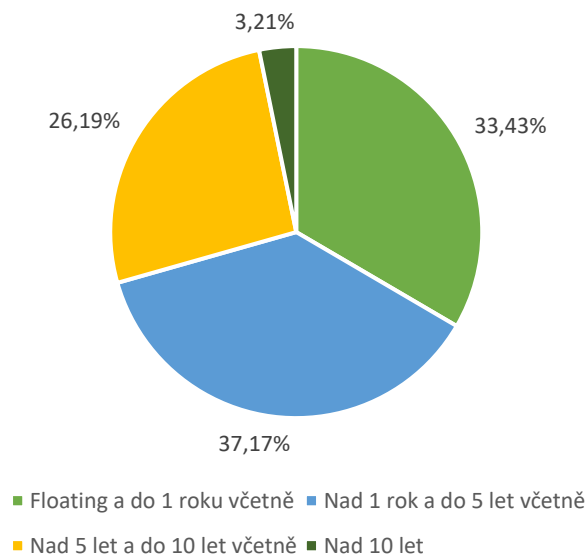
Dále rozdělíme hypoteční úvěry podle doby fixace úrokové sazby. Data jsou z června 2022. Podle tohoto grafu je i přes vyšší úrokovou sazbu nejoblíbenější dobou fixace doba od 1 roku do 5 let. Naopak doba fixace nad 10 let je poskytována zřídka, což je také zapříčiněno vysokými úrokovými sazbami (viz Graf 5).



Graf 8 - Rozdělení nově poskytnutých hypotečních úvěrů podle délky fixace 2022

Zdroj: ČNB ARAD

Pokud bychom takto rozdělili hypoteční úvěry v době nejnižší úrokové sazby, tudíž v prosinci 2016, kdy průměrná úroková sazba dosahovala 2,01 %, dostali bychom následující graf.



Graf 9 – Rozdělení nově poskytnutých hypotečních úvěrů podle délky fixace 2016

Zdroj: ČNB ARAD

Rozdělení by bylo téměř totožné, z čehož vyplývá, že fixace nad 10 let je nejméně oblíbená nezávisle na výši úrokových sazeb. Podle dat v systému ČNB ARAD je často takto dlouhá fixace dražší. Dalším důvodem může být, že banky takto dlouho dobu fixace moc nenabízejí.

### 3 Porovnání nabídky hypotečních úvěrů vybraných institucí

Pro porovnání nabídek bylo vybráno 5 institucí, a to konkrétně: UniCredit Bank, Komerční banka, banka Creditas, Raiffeisenbank a Hypoteční banka. Nabídky jsou vygenerovány za pomoci hypoteční poradkyně Kláry Cikánkové z Hypo na míru (viz Příloha). U každé banky budou uvedeny popisy jejích hypotečních produktů. Popisy produktů jsou čerpány ze serveru Banky.cz, popřípadě z webových stránek jednotlivých bank. Následně budou nabídky těchto bank vyhodnocovány s využitím modelového příkladu.

#### 3.1 UniCredit Bank

UniCredit Bank, celým názvem UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., působí v Česku od roku 2007, kdy vznikla spojením Živnostenské banky a HVB Bank (UniCredit Bank, 2022). Základní kapitál činí 8 754 617 898 Kč. Podle údajů z roku 2020 je počet klientů za Českou a Slovenskou republiku 850 tisíc, z čehož v České republice se odhaduje okolo 450 tisíc klientů (Peníze.cz, 2022). Banka má své zaměření především „v oblasti projektového, strukturovaného a syndikovaného financování, korporátního financování a exportního financování. Mimořádně silnou pozici si banka rovněž vybuodovala v oblasti akvizičního financování a také se řadí na první příčku ve financování komerčních nemovitostí.“ (UniCredit Bank, 2022). V roce 2021 poskytla hypoteční úvěry o celkovém objemu 27 miliard Kč (Peníze.cz, 2022).

##### 3.1.1 Hypoteční produkty

U hypotéka kombinovaná – Tento typ hypotečního úvěru nám umožňuje využít až 20 % částky neúčelově (max. 500 tisíc Kč). Je zde poplatek za sjednání úvěru ve výši 2 900 Kč a musíme mít u banky zřízený účet. Tento úvěr se poskytuje až do výše LTV 90 %. Lze splácet až 30 let s délkou fixace až 10 let. Je zde i možnost variabilní úrokové sazby. Úroková sazba začíná od 5,99 % p. a., pokud využijeme pojištění. Maximální výše úvěru je kromě příjmu žadatele omezena pouze výší zástavy.

U hypotéka účelová – Tento produkt slouží k nákupu, stavbě nebo rekonstrukci nemovitosti. Poplatek za sjednání úvěru je stejný, 2 900 Kč, povinnost mít účet také zůstává. Možnosti délky splácení a fixace jsou také stejné jako u předchozího produktu, stejně jako maximální výše LTV. Úroková sazba zde začíná na 5,99 % p. a. Bez využití pojištění je tato sazba zvyšuje o 0,2 %. Také není stanovena maximální výše úvěru.



U hypotéka neúčelová – tzv. americká hypotéka, kterou lze využít na cokoliv. Poplatek za sjednání úvěru zůstává stejný. Maximální LTV se snižuje na 70 %. Maximální výše úvěru je zde stanovena na 10 milionů Kč. Lze buď fixovat úrokovou sazbu až na 10 let, nebo ji nechat variabilní. Ovšem maximální doba splácení je pouze 20 let. Úroková sazba je zde vyšší a začíná na 7,99 % p. a.

Refinancování hypotéky – Po skončení fixace v původní bance si můžeme svůj úvěr refinancovat u UniCredit Bank. Za sjednání je také poplatek 2 900 Kč. Délka fixace a úroková sazba jsou stejné jako u U hypotéky účelové. Maximální doba splatnosti je také 30 let, ale podle Doporučení ČNB by neměla přesáhnout původní dobu splatnosti. Měli by zde zůstat také původní dlužníci a zastavená nemovitost by se také měnit neměla.

## **3.2 Komerční banka**

Komerční banka vznikla ze Státní banky československé v roce 1990. O dva roky později se stala akciovou společností. V současnosti se Komerční banka stará o 1,651 milionu klientů. Základní kapitál činí 19 004 926 000 Kč. Ve své nabídce má běžné účty, kreditní a debetní karty, úvěry, hypoteční úvěry, spoření i investice. Nabízí také pojištění. Stará se také o podnikatele a korporátní klientelu (Komerční banka, 2022). Za minulý rok poskytla hypoteční úvěry o celkovém objemu 72,5 miliardy Kč a byla tak třetí mezi bankami s celkovým podílem 17,02 %. (Peníze.cz, 2022)

### **3.2.1 Hypoteční produkty**

Hypoteční úvěr – Tento produkt má více variant. Flexibilní hypotéka, kde si klient může splátky odložit o 3 měsíce nebo snížit až o 50 %. Hypotéka 2v1, která nabízí část peněz (max. 800 tisíc korun) neúčelově. Hypotéka dozadu spočívá v tom, že si klient nechá půjčit na náklady, které již zaplatil. Výše úvěru se dokládá pomocí faktur, lze zažádat i o peníze navíc. Další variantou je Štafetová hypotéka, při které si úvěr berou většinou rodiče s dětmi a později, když si dítě může dovolit splácet, je mu úvěr předán. Veškeré tyto varianty jsou bez poplatku za sjednání a vedení úvěru. Je zde povinnost mít u banky účet. Maximální výše LTV je 90 %. Úroková sazba začíná na 6,19 % p. a., pro LTV 90 % se zvyšuje na 6,59 % p. a., a lze ji fixovat až na 15 let. Doba splácení může být od 5 do 30 let. Úrokovou sazbu lze snížit na 5,99 % p. a., pokud budeme své příjmy mít na účtu u KB a rizikové životní pojištění a pojištění nemovitosti u Komerční pojišťovny. Další podmínkou je, že výše úvěru musí být alespoň 4 miliony Kč nebo doložit příjem větší než 80 tisíc Kč. Maximální výše úvěru není omezena, kromě hodnoty zástavy.

Předhypoteční úvěr – Tento produkt se poskytuje v případě, že si následně sjednáme hypoteční úvěr. Lze ho využít v případě, že zatím nemáme nemovitost do zástavy, například při koupi družstevního bytu nebo výstavbě. Bez zajištění je úvěr poskytován až do výše 5 milionů Kč, nejvíce však do 90 % hodnoty nemovitosti, a jeho splatnost je až 2 roky. Splácí se úroky předhypotečního úvěru a před uplynutím doby splatnosti si klient sjedná hypoteční úvěr a tím jednorázově zaplatí jistinu předhypotečního úvěru. Jsou zde poplatky za poskytnutí úvěru 2 000 Kč a za odhad nemovitosti 4 500 Kč.

Americká hypotéka – Jedná se o neúčelový hypoteční úvěr, který je poskytován až do 70 % hodnoty nemovitosti. Doba splácení je až 20 let s možností fixace úrokové sazby až na 10 let. Maximální výše úvěru je zde omezena na 10 milionů Kč. Poplatky spojené s tímto produktem jsou pouze poplatek za vyhodnocení žádosti o úvěr 2 900 Kč a odhad nemovitosti 4 500 Kč. Úroková sazba začíná na 6,59 % p. a. při fixaci na 5 let, ovšem při fixaci na 1 rok se zvyšuje na 8,39 % p. a. a při fixaci na 3 roky na 7,19 % p. a.

Refinancování – Pomocí tohoto produktu lze refinancovat úvěr od jiné banky. Sjednání tohoto úvěru probíhá rychleji než u původního úvěru. Lze ho splácet od 5 do 30 let. Maximální výše úvěru je omezena pouze hodnotou LTV do 90 %. Při refinancování lze získat až 800 tisíc Kč navíc. Úroková sazba začíná na 6,19 % p. a. i zde lze získat úrok od 5,99 % p. a. při splnění stejných podmínek jako u produktu Hypoteční úvěr. K tomuto produktu se neváží poplatky za vyhodnocení žádosti ani odhad nemovitosti.

### **3.3 Creditas**

Banka Creditas působí na trhu již 26 let. Bankou se stala až v roce 2017, do té doby byla záložnou. Je součástí skupiny Creditas. Základní kapitál činí 3 202 753 Kč. Své služby poskytuje 170 tisícům klientů. Mezi tyto služby můžeme zařadit běžné účty, spoření, investice do dluhopisů a investičních fondů, hypoteční úvěry a také firemní produkty. Banka poskytuje i prémiové služby pro klienty s příjmem nad 75 tisíc Kč. (Creditas, 2022)

#### **3.3.1 Hypoteční produkty**

Hypotéka na bydlení – Tento produkt slouží ke koupi nemovitosti. Lze získat úvěr až do LTV 90 %, jinak je maximální výše úvěru omezena na 25 milionů Kč. Úroková sazba začíná na 5,89 % p. a. a lze ji fixovat na 3, 5, 7 nebo 10 let. Úvěr lze splácet až 30 let. Mezi poplatky spojené s úvěrem lze zahrnout odhad nemovitosti v hodnotě od 4 000 Kč, sjednání a zpracování úvěru je zdarma. Zdarma jsou také mimořádné splátky úvěru. Lze si zažádat také o část peněz neúčelově.

Hypotéka na rekonstrukci nebo výstavbu – Produkt slouží k financování výstavby nebo rekonstrukce. Poplatky spojené s úvěrem se týkají pouze odhadu nemovitosti od 5 300 Kč a zprávy o výstavbě/rekonstrukci, který činí 1 700 Kč. Lze čerpat až 3 miliony Kč na jedno čerpání. Úroková sazba začíná na 5,89 % p. a. a fixace může být na 3, 5, 7 a 10 let jako u předchozího produktu s délkou splácení od 3 do 30 let. Též se dá získat úvěr až do výše LTV 90 %.

Udržitelná hypotéka – Tento produkt slouží na rekonstrukci pomocí zelených technologií. Například: tepelné čerpadlo, zelená střecha, fotovoltaické panely, rekuperace nebo zateplení a mnoho dalších. Je zde poskytnuta sleva na úrokové sazbě 0,1 %. Možnost mimořádné splátky v podobě státní dotace na tyto technologie zdarma.

Americká hypotéka – Jedná se o neúčelový úvěr, který je poskytován až do výše 5 milionů Kč nebo do výše LTV 70 %. Úroková sazba začíná na 6,39 % p. a. s možností fixace na 3, 5, 7 nebo 10 let. Doba splácení je maximálně 20 let. Mimořádné splátky jsou zdarma. Zpracování a sjednání je zdarma, platí se pouze odhad nemovitosti od 4 000 Kč.

Refinancování hypotéky – S tímto produktem lze převést hypoteční úvěr od jiné banky do banky Creditas. Úroková sazba zde začíná na 5,79 % p. a. a lze ji také fixovat na 3, 5, 7 nebo 10 let. Splácet úvěr je možné od 3 do 30 let. Banka nabízí i zrychlené refinancování pro klienty, kteří nechtějí svoji hypotéku měnit. Poplatky se týkají pouze odhadu nemovitosti, a to ve výši minimálně 4 000 Kč. Odhad nemovitosti lze provést i online, ale pouze pokud se jedná o bytovou jednotku, pak je odhad zadarmo. Toto platí i u ostatních produktů.

### **3.4 Raiffeisenbank**

Tato banka s kořeny v Německu působí na českém trhu od roku 1993. Nyní je banka vlastněna převážně skupinou Raiffeisen Bank International a z menší části Raiffeisenlandesbank Oberösterreich. V Česku obstarává 1,7 milionu klientů a řadí se mezi největší banky na našem území. Mezi nabízené produkty můžeme zařadit běžné a spořicí účty, kreditní karty, úvěry, hypoteční úvěry a investice. Je nabízeno i privátní bankovníctví a bezpečnostní schránky. Základní kapitál má hodnotu 15 460 800 Kč (Raiffeisenbank, 2022). V minulém roce poskytla hypoteční úvěry o objemu 27,7 miliardy Kč a umístila se na pátém místě s celkovým podílem 6,5 % (Peníze.cz, 2022).

### 3.4.1 Hypoteční produkty

Hypotéka na bydlení – Tento produkt lze rozdělit na více variant. Variantu Klasik lze využít na koupi, výstavbu, rekonstrukci nebo například na vypořádání majetkových poměrů. Lze získat úvěr až ve výši 20 milionů Kč s maximální hodnotou LTV 90 %. Délka splácení je 5 až 30 let. Úroková sazba začíná na 5,79 % p. a. a lze ji zafixovat na 1 až 7 let, popřípadě 10 nebo 15. Dalším produktem je Hypotéka se zápočtem úspor. S tímto produktem může klient ovlivňovat výši úroků pomocí zvláštního spořicího účtu. Klient následně platí pouze úroky z rozdílu zůstatku hypotečního úvěru a naspořených peněz. Jinak zde platí stejné podmínky. Další varianta je hypotéka na Výstavbu montovaného domu nebo dřevostavby. Klient nejprve dá do zástavy pozemek, na kterém chce stavět. Tímto způsobem je možné půjčit si až 4 miliony Kč. Když nemovitost ve výstavbě dosáhne požadované hodnoty, převede se tento úvěr na klasický hypoteční úvěr. Zde může klient dosáhnout až na částku 20 milionů Kč. Mezi poplatky k výše zmíněným úvěrům můžeme zařadit poplatek za posouzení žádosti o úvěr 4 900 Kč a poplatek za odhad nemovitosti 5 900 Kč.

Hypotéka na pronájem – Tento produkt je rozdělen na dvě varianty. Hypotéku na pronájem nemovitosti na bydlení využije klient, který chce pronajímat byt, rodinný dům nebo bytový dům. S tímto typem úvěru lze získat až 20 milionů Kč a LTV do 70%. Úrokové sazby jsou stejné jako u Hypotéky na bydlení, stejně tak i doba jejich fixace. Délka splácení je od 5 do 30 let. Další variantou je Hypotéka na pronájem komerční nemovitosti, kterou lze financovat koupě například administrativní budovy, nebytové jednotky nebo nebytový dům s bytovými jednotkami. Zde je maximální výše úvěru nižší, a to 12 milionů Kč, LTV zde zůstává na maximálně 70 %. Splácet lze 5 až 20 let. Možnosti fixace úrokové sazby zůstávají stejné.

Americké hypotéka – Jedná se o neúčelový úvěr. Maximální výše úvěru je 5 milionů Kč. Délku splácení může klient zvolit mezi 5 a 20 lety. Úroková sazba je zde vyšší a začíná na 6,99 % p. a. s možností fixace na 1, 3, 5, 7, 10 až 15 let.

Refinancování – I tento produkt má u Raiffeisenbank dvě varianty. První variantou je refinancování hypotéky na bydlení, kterou lze i sloučit více hypoték do jedné. Při maximální výši úvěru dosáhne klient až na 20 milionů Kč nebo LTV 90 %. S možností zapůjčení dalších peněz. Splácet lze 5 až 30 let s fixací úrokové sazby od 1 do 15 let. Lze také zvolit pohyblivou úrokovou sazbu. Refinancování hypotéky na cokoli je další varianta tohoto produktu, jejíž pomocí lze sloučit i úvěry a půjčky, které se netýkají financování nemovitosti. Zde je nižší jak maximální výše úvěru, tak i LTV. Můžeme si půjčit až 5 milionů Kč a

maximální hodnota LTV nesmí přesáhnout 70 %. Také doba splácení je zde maximálně 20 let. Doba fixace úrokové sazby je stejná jako u varianty první. I zde lze zvolit také pohyblivou úrokovou sazbu.

### **3.5 Hypoteční banka**

V České republice působí od roku 1991. Je součástí skupiny ČSOB, která obsluhuje celkem 4,225 milionu klientů. Údaj za samostatnou Hypoteční banku ale neuvádí (Peníze.cz, 2022). Jak už vyplývá z názvu, specializuje se na hypoteční úvěry. V nabídce jsou účelové hypoteční úvěry, neúčelové hypoteční úvěry tzv. americké hypotéky a refinancování. Kromě toho nabízí i doplňkové služby například ve formě pojištění. Mezi speciální nabídky můžeme zahrnout hypoteční úvěr na úsporné bydlení, který se týká nemovitostí zapadajících do energetické třídy A nebo B. Na rozdíl od předešlých institucí nenabízí žádné debetní ani kreditní karty nebo spoření. Základní kapitál činí 5 076 336 000 Kč (Banky.cz, 2022). Hypoteční banka poskytla v roce 2021 hypoteční úvěry o objemu 105,4 miliard Kč a byla tak druhou v pořadí s tržním podílem 24,75 % (Peníze.cz, 2022).

#### **3.5.1 Hypoteční produkty**

Hypotéka na bydlení – Tento produkt lze využít na koupi, rekonstrukci nebo výstavbu domu či bytu. Lze získat úvěr až ve výši LTV 90 %, který lze splácet od 5 do 30 let. Úroková sazba začíná na 6,49 % p. a. a lze ji fixovat na 1, 3, 5, 7 nebo až 10 let. Lze si také nastavit výši splátek.

Hypotéka na úsporné bydlení – Jedná se o produkt, který lze využít na koupi, výstavbu nebo rekonstrukci. Podmínkou je, aby nemovitost nebo projekt byli v energetické třídě A nebo B. Klient získá zvýhodněnou úrokovou sazbu, odhad zdarma a možnost čerpat až 20 % peněz přes rozpočet. Dále získá slevu na případné vyhotovení energetického štítku a slevu na pojištění od ČSOB Náš domov, kterým jsou pojištěny i prvky úsporného bydlení (solární panely, rekuperace atd.).

Hypotéka do vlastního – Tento produkt je určen pro žadatele do 36 let. Úvěr se poskytuje až do LTV 90 %. Úroková sazba je zde nižší a začíná na 5,69 % p. a. Ocenění nemovitosti je zdarma, stejně jako sjednání a vedení úvěru. Je zde možnost využít až 30 % výše úvěru neúčelově. O tento produkt je možné žádat online.

Americká hypotéka – Jedná se o neúčelový hypoteční úvěr. Žadatel si může půjčit až 5 milionů korun. Hodnota LTV nesmí přesáhnout 70 %. Doba splácení je od 3 do 20 let s možností fixace úrokové sazby na 1, 3 nebo 5 let. Úroková sazba začíná na 7,75% p. a.

Refinancování – Produkt je využíván při převodu hypotéky z jiné banky. Je zde atraktivnější úroková sazba již od 6,04 %, kterou lze fixovat na 1, 3, 5, 7 nebo 10 let. Úvěr lze splácet od 3 do 30 let.

### **3.6 Hypoteční úvěr bez nemovitosti**

Tento typ hypotečního úvěru nabízí dvě banky z porovnávaných: Komerční banka a Raiffeisenbank. Postup pro poskytnutí úvěru je následující. Nejprve si klient určí, o jak velkou částku bude žádat, poté dojde k posouzení, zda si může tento úvěr dovolit. Následně dochází k podpisu hypoteční smlouvy. Poté má klient čas na výběr nemovitosti. Po výběru nemovitosti je daná nemovitost do hypoteční smlouvy uvedena v dodatku o zajištění. Po podpisu tohoto dodatku jsou peníze klientovi k dispozici během pár dnů. Komerční banka tento produkt nabízí pod názvem „Hypotéka bez nemovitosti“ a na hledání nemovitosti má klient až 3 roky (Komerční banka, 2022). Raiffeisenbank nabízí tento produkt pod názvem „Hypotéka na ruby“. Čas na hledání nemovitosti je zde kratší, pouze 23 měsíců. Na čerpání úvěru má klient 24 měsíců. (Raiffeisenbank, 2022). Dle mého názoru se jedná o zajímavou nabídku, osobně bych ji ale nevyužila z důvodů sankcí za nečerpání úvěru. Klienti, kteří si tuto hypotéku zajistili v době nízkých úrokových sazeb a výhodných podmínek v minulých letech se ale budou moci těšit na pokles cen nemovitostí z důvodu klesající poptávky.

### **3.7 Nabídky**

Aby byly získané nabídky srovnatelné, jsou vytvořeny podle modelového příkladu s následujícími parametry. Žadatelem je bezdětný muž ve věku 25 let, který zatím žije s přítelkyní u rodičů. Spolu přemýšlí o koupi vlastního menšího bytu ve větším městě v blízkosti centra, žádat bude ale sám. Hodnota bytů v této oblasti dosahuje částky okolo 3,5 milionu korun. Mezi vlastní zdroje bychom mohli zahrnout stavební spoření žadatele, které ale bohužel v současné době nelze vybrat. Tudíž budeme požadovat úvěr v hodnotě 3,5 milionu Kč, což by ale znamenalo, že LTV by dosáhlo 100 %. V současné době ale takový úvěr poskytnout nelze (pouze v rámci zákonné výjimky), proto rodiče přítelkyně nabídli možnost zajistit úvěr i jejich bytem, čímž se hodnota zástavy zvýší na 5,7 milionu Kč a LTV sníží na 64 %. Příjem žadatele je pouze ze zaměstnání na dobu neurčitou ve výši 50 tisíc Kč měsíčně. Současné výdaje jsou pouze příspěvek na nájem 1000 Kč. Žádné další

úvěry žadatel nemá. Pro větší přehlednost jsou údaje z tohoto odstavce uvedeny také v tabulce níže.

Tabulka 1 - Modelový příklad

Žadatel	Úvěr
muž 25 let	Výše - 3 500 000 Kč
bez dětí, spolužadatele	Délka splácení - 30 let
žádné další úvěry	Délka fixace - 3 roky
příjem ze zaměstnání - 50 000 Kč	
zástava 5 700 000 Kč (2 nemovitosti)	

Zdroj: vlastní tvorba

Podle informací z tabulky se dostáváme na hodnotu DTI 5,83. Výše hodnoty DSTI může díky věku klienta dosáhnout až 50 %. Délka splácení se stanovena na 30 let z důvodu nižších splátek a fixace na 3 roky zvolena z důvodu výše úrokových sazeb v současné době.

### 3.7.1 Úrok, splátka

První hledisko, ze kterého budeme jednotlivé nabídky hodnotit, bude úroková sazba a výše splátky. Podle mého názoru se jedná o hlavní kritérium při rozhodování žadatelů. V následující tabulce jsou nabídky srovnány od nejnižší úrokové sazby k nejvyšší. Další sloupec je věnován RPSN, které zahrnuje i další náklady spojené s úvěrem, proto nám pomůže nabídky ještě lépe srovnat. V dalším sloupci je udána splátka, která nám pomůže při výpočtu hodnoty DSTI, který provedeme, podle vzorce z Vyhlášky č. 399/2021 o úvěrových ukazatelích, pro všechny nabídky.

Tabulka 2 - Úrokové sazby a splátky

Banky	Úrok	RPSN	Splátka
UniCredit Bank	<b>6,19 % p. a.</b>	<b>6,40 % p. a.</b>	<b>21 414 Kč</b>
Komerční banka	6,39 % p. a.	6,59 % p. a.	21 870 Kč
Creditas	6,49 % p. a.	<b>6,81 % p. a.</b>	<b>22 307 Kč</b>
Raiffeisenbank	6,49 % p. a.	6,70 % p. a.	22 099 Kč
Hypoteční banka	<b>6,54 % p. a.</b>	6,75 % p. a.	22 215 Kč

Zdroj: vlastní tvorba na základě poskytnutých materiálů od hypotečního poradce

V tabulce vidíme, že v porovnání podle výše úrokové sazby vychází nejlépe hypoteční úvěr od UniCredit Bank. I podle RPSN je tato nabídka stále nejlevnější. Naopak Hypoteční banka je podle úrokové sazby nejméně výhodnou nabídkou. Ovšem podle RPSN i výše splátky

vychází nejhůře úvěr od banky Creditas. Zde je rozdíl ve výši splátky s nejlepší nabídkou téměř o tisíc Kč. DSTI pro jednotlivé nabídky bude nabývat těchto hodnot: UniCredit Bank 42,82 %, Komerční banka 43,74 %, Creditas 44,61 %, Raiffeisenbank 44,19 % a Hypoteční banka 44,43 %.

V následující tabulce budou nabídky srovnány podle celkové výše zaplacených úroků a zůstatku jistiny po konci fixace, tudíž za tři roky. Toto hledisko jsem zahrnula z důvodu, že by klient chtěl úvěr refinancovat nebo splatit předčasně. Je zde zahrnuta také celková zaplacená částka po řádném splacení hypotečního úvěru.

Tabulka 3 - Splácení úroku a jistiny

Banky	Úrok za fixaci	Jistina na konci fixace	Celková zaplacená částka
UniCredit Bank	<b>638 366 Kč</b>	<b>3 367 473 Kč</b>	<b>7 718 725 Kč</b>
Komerční banka	659 422 Kč	3 372 110 Kč	7 785 216 Kč
Creditas	<b>679 453 Kč</b>	<b>3 376 395 Kč</b>	<b>8 083 669 Kč</b>
Raiffeisenbank	669 956 Kč	3 374 378 Kč	7 959 763 Kč
Hypoteční banka	675 224 Kč	3 375 500 Kč	7 999 322 Kč

Zdroj: vlastní tvorba na základě poskytnutých materiálů od hypotečního poradce

Z tabulky je opět zřejmé, že nejlépe vychází úvěr od UniCredit Bank. U všech institucí ale zaplatíme více než dvojnásobek částky získaného úvěru. Nejhůře je na tom i v tomto porovnání banka Creditas. Rozdíl mezi celkovou zaplacenou částkou u nejlepší a nejméně výhodné nabídky je přes 300 tisíc Kč. Také na úrocích bychom za dobu fixace zaplatili navíc 40 tisíc Kč.

### 3.7.2 Poplatky

Mimo úroků zaplatíme navíc také poplatky spojené s hypotečním úvěrem (viz kap. 1.2.3). Výše vybraných poplatků je uvedena v následující Tabulce 4. Uvedené hodnoty se týkají situace, kdy vyřizujeme úvěr za pomoci hypotečního poradce. Hodnoty poplatků ze sazebníku jednotlivých bank budou uvedeny v Tabulce 5.

Tabulka 4 - Poplatky

Banky	Odhad nemovitosti	Expresní čerpání	Čerpání úvěru	Zpracování úvěru
UniCredit Bank	<b>5 300 Kč</b>	<b>1 900 Kč</b>	Zdarma	Zdarma
Komerční banka	Zdarma	Zdarma	Zdarma	Zdarma
Creditas	4 500 Kč	1 500 Kč	Zdarma	Zdarma
Raiffeisenbank	Zdarma	<b>1 900 Kč</b>	Zdarma	Zdarma
Hypoteční banka	Zdarma	Zdarma	Zdarma	Zdarma

Zdroj: vlastní tvorba na základě poskytnutých materiálů od hypotečního poradce



Tyto poplatky můžeme rozdělit na povinné a doplňkové. Mezi povinné poplatky zařadíme odhad nemovitosti nebo katastr nemovitostí, který si účtuje správní poplatek ve výši 2000 Kč za zápis zástavního práva a později po splacení úvěru také za jeho výmaz. Doplňkové služby zahrnují expresní čerpání úvěru nebo expresní odhad nemovitosti (pokud prodávající na prodej spěchá nebo je více zájemců). Můžeme sem zahrnout také pojištění, pokud ho budeme zřizovat v bance, která nám úvěr bude poskytovat.

Odhad nemovitosti je v tomto případě zpoplatněn pouze u dvou bank, a to u UniCredit Bank a Creditas. Vedení úvěrového účtu je stejně jako klasické čerpání úvěru i jeho zpracování u všech bank zdarma. U doplňkových služeb je u UniCredit Bank, Creditas a Raiffeisenbank účtován poplatek za expresní čerpání úvěru. Expresní odhad nemovitosti je u všech bank bez příplatku. Z hlediska poplatků spojených s úvěrem vychází úvěr od UniCredit Bank naopak nejhůře v porovnání s ostatními bankami.

Tabulka 5 - Poplatky v sazebníku bank

Poplatky	UniCredit Bank	Komerční banka	Creditas	Raiffeisenbank	Hypoteční banka
Poskytnutí úvěru	2 900 Kč	x	x	x	x
Posouzení žádosti o úvěr	x	2 900 Kč	x	4 900 Kč	x
Odhad nemovitosti (byt)	5 300 Kč	4 500 Kč	4 500 Kč	5 900 Kč	3 900 Kč
Čerpání úvěru	x	x	x	x	500 Kč/zdarma (HypoZóna)
Expresní čerpání	1 900 Kč	x	1 500 Kč	x	1 900 Kč

Zdroj: vlastní tvorba na základě sazebníků jednotlivých bank

Pro porovnání jsem zjistila výše určitých poplatků také ze sazebníků vybraných bank. Komerční banka a Raiffeisenbank posuzují žádost o úvěr po uhrazení poplatku, který činí až 4900 Kč. Za samotné poskytnutí úvěru si účtuje poplatek pouze UniCredit Bank. Odhad nemovitosti je, na rozdíl od sjednávání úvěru skrze hypotečního poradce, účtován u všech bank. Raiffeisenbank v současné době nabízí odhad nemovitosti zdarma pro úvěry sjednané od 5. 9. do 2. 12. 2022 (Raiffeisenbank, 2022). Čerpání úvěru je zdarma u všech bank s výjimkou Hypoteční banky. Zde je čerpání úvěru zdarma podmíněno vyřízením hypotečního úvěru v HypoZóně neboli online. Expresní čerpání je zpoplatněno stejným způsobem jako u vyřizování úvěru přes hypotečního poradce. Nejvíce na poplatcích zaplatí klient u hypotečního úvěru poskytnutého Raiffeisenbank. Toto porovnání ukazuje, že řešení hypotečních úvěrů za pomoci hypotečního poradce je výhodné nejen z hlediska úspory času (veškeré nabídky na jednom místě), ale i z hlediska úspory peněz.

Poplatky mohou být spojeny také s předčasným splacením úvěru. Od prosince 2016 je výše těchto poplatků stanovena v Zákoně č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru v § 117 odst. 4 takto: „*Výše náhrady nákladů podle odstavce 2 nesmí přesáhnout 1 % z předčasně splacené části celkové výše spotřebitelského úvěru, přesahuje-li doba mezi předčasným splacením a sjednaným koncem spotřebitelského úvěru 1 rok. Není-li tato doba delší než jeden rok, nesmí výše náhrady nákladů přesáhnout 0,5 % z předčasně splacené části celkové výše spotřebitelského úvěru. Ustanovení předchozích vět se nevztahují na náklady, které je věřitel oprávněn požadovat v souvislosti s předčasným splacením spotřebitelského úvěru na bydlení; s výjimkou předčasného splacení spotřebitelského úvěru na bydlení v souvislosti s prodejem nemovité věci, jejíž nabytí, výstavba nebo zachování práv k této nemovité věci bylo financováno tímto úvěrem, nebo kterou byl tento spotřebitelský úvěr zajištěn, kdy spotřebitel je oprávněn úvěr na bydlení zcela předčasně splatit za podmínky, že doba trvání smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení je delší než 24 měsíců, přičemž věřiteli vzniká právo požadovat náhradu nákladů podle odstavce 2, která ale nesmí přesáhnout 1 % z předčasně splacené výše spotřebitelského úvěru, maximálně však částku 50000 Kč.*“ Věřitelé si nesmí účtovat poplatky, pokud výše mimořádné splátky dosahuje maximální částky, která je uvedena ve stejném paragrafu v odst. 3: „*u spotřebitelského úvěru na bydlení do 25 % celkové výše spotřebitelského úvěru během 1 měsíce přede dnem výročí uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení.*“

### **3.7.3 Nabídka z října 2021**

Tato nabídka byla poskytnuta pro žadatele se stejnými vlastnostmi, jaké jsou v modelovém příkladu v říjnu 2021. Jedná se o nabídku od Hypoteční banky. Rozdíl je ve výši úvěru, která činí o 150 000 Kč více než je modelový příklad – 3 650 000 Kč a v délce fixace. Úroková sazba činila 3,19 % p. a., při délce fixace 5 let. Délka splácení byla stejná – 30 let. Ovšem splátka se výrazně liší a činí pouhých 15 765 Kč, průměrně o 6 216 Kč méně, tudíž hodnota DSTI u klienta z modelového příkladu by vycházela 31,53 %, což je o 13 % méně než u stejné banky a o 11 % méně než u nejvýhodnější nabídky z listopadu 2022. Za dobu fixace by bylo na úrocích zapláceno 552 127 Kč a zůstatek jistiny by činil 3 256 222 Kč. Další poplatky by činily 1 900 Kč. (Zapletalová, 2021)

Na porovnání s rok starou nabídkou lze pozorovat razantní zvýšení úrokových sazeb (viz Graf 5), v tomto konkrétním případě růst o 3,35 %, a s tím také spojený nárůst výše splátky. Také by si tuto nabídku mohl dovolit i klient s výrazně nižším příjmem okolo 30 000 Kč, konkrétně 31 530 Kč pro hodnotu DSTI 50 %.

## 4 Shrnutí a doporučení

Na základě porovnání nabídek bych rozhodně pro klienta doporučila úvěr od UniCredit Bank za pomoci hypotečního poradce. I přes vyšší počáteční náklady (odhad nemovitosti) je tato nabídka stále nejlevnější. Celkově klient zaplatí o skoro 70 tisíc Kč méně než v případě druhé nejlepší nabídky. Klient zde splatí také největší část jistiny, což je důležité pro případ refinancování nebo předčasného splacení. Také výše splátky je tu nejnižší, i když mezi nabídkami v tomto ohledu velký rozdíl nebyl. Využití služeb hypotečního poradce má výhodu hlavně v tom, že často mají u bank velkoobjemové slevy, tudíž nám mohou ve většině případů poskytnout lepší nabídku. Co se týče poplatků je z Tabulky 4 a 5 zřejmé, že využití těchto služeb přineslo jisté slevy. Také nám mohou pomoci, když si nevíme rady s potřebnou dokumentací nutnou k poskytnutí úvěru. Podle Grafu 5 je zřejmé, že úrokové sazby úvěrů na bydlení rostou. Data v tomto grafu ale končí hodnotou v červnu 2022, kde dosahují 4,36 %. Z nabídek z listopadu 2022 je zřejmé, že úrokové sazby narostly ještě více, i přes to, že se jedná pouze o 5 bank. Z tohoto důvodu jsem vybrala pouze tříletou délku fixace s nadějí, že by do té doby mohlo dojít k poklesu úrokových sazeb. Osobně bych si využití hypotečního úvěru v současné době dobře rozmyslela a raději počkala. Samozřejmě, pokud by se nejednalo o neodkladnou záležitost například v podobě vyrovnání v dědickém nebo rozvodovém řízení.

Dále bych chtěla zmínit jisté alternativy ke klasickému hypotečnímu úvěru. Jedná se především o hypoteční úvěr bez nemovitosti. Tento typ úvěru začaly banky poskytovat ještě v době nižších úrokových sazeb s možností čerpání do dvou let. Dalo by se tedy říci, že se tento typ úvěru rozhodně vyplatil, pokud bychom si vybrali nemovitost při dnešním nárůstu úrokových sazeb. Osobně bych tento typ úvěru nevyužila. Pokud se blíží konec doby, za kterou je nutno úvěr čerpat a klient stále nemá nemovitost vybranou, nastávají dvě možnosti. Buď úvěr čerpat nebude nebo si koupí nemovitost, která není podle jeho představ. Pokud si vybere variantu první, hrozí podle Sazebníku KB pokuta za nečerpání úvěru ve výši 5% z nevyčerpané částky, což při úvěru ve výši 3,5 milionu Kč činí 175 tisíc Kč. Varianta druhá není o moc lepší v tom, že budeme splácet 30 let úvěr na nemovitost, kterou jsme vlastně nechtěli. Další alternativou je úvěr poskytnutý Státním fondem podpory investic, který má sice přísnější podmínky na žadatele (do 40 let s dítětem do 15 let) a omezenou výši úvěru (3,5 milionu Kč), ale o dost výhodnější úrokovou sazbu. Pokud vložíme do úvěrové kalkulačky na webu sfpi.cz stejnou výši úvěru jako v modelovém příkladu, dostaneme se na úrokovou sazbu 4,85% p. a. s další slevou 0,2 % za každé dítě do 15 let, o které pečujeme. Pro rodinu se

dvěma dětmi by úroková sazba činila 4,45 % p. a. Tímto způsobem se lze dostat až na 1 % p. a. Na splátce bychom ušetřili téměř 3 tisíce měsíčně a celkově bychom zaplatili o 1 069 885 Kč méně než u nejuvýhodnější nabídky. Za další mínus tohoto úvěru by se dal považovat omezený rozpočet programu. Klient z modelového příkladu by tuto nabídku sice využít nemohl, ale pro ty, kteří této nabídce využít mohou, bych ji rozhodně doporučila.

Myslím si, že objem poskytnutých hypotečních úvěrů bude buď nadále klesat nebo zůstane na současné úrovni. Z důvodů, které se týkají nejen hypotečních úvěrů, ale také obecně života obyvatel ČR, ať už se jedná o ceny energií nebo spotřebního zboží. Také průměrná mzda je podle ČSÚ 40 086 Kč hrubého, tudíž 32 231 Kč čistého. S tímto platem by žadatel na úvěr řešený v předchozí kapitole již nedosáhl. V nabídce z minulého roku ano.

V současné době je možné získat podobnou úrokovou sazbu, jaká je v nabídce z října 2021. Podle článku Ivy Špačkové na serveru Seznam Zprávy, se některé banky chystají nabízet „starý“ hypoteční úvěr klienta, který se rozhodli nemovitost financovanou tímto úvěrem prodat, potenciálním kupcům této nemovitosti.

Další skutečností hrající proti hypotečním úvěrům je i ta, že průměrná měsíční cena pronájmu u bytu 60 m<sup>2</sup> je podle serveru RealityMIX 13 718 Kč, kdežto splátka hypotečního úvěru při koupi stejně velkého bytu (opět cena převzatá ze serveru RealityMIX, 4 119 088 Kč) by při průměrné úrokové sazbě z nabídek v předchozí kapitole (6,42 % p. a.) činila 25 819 Kč. Úrokové sazby by se dle mého názoru mohly ještě zvýšit, kvůli dalším úpravám úrokových sazeb ČNB v důsledku boje s inflací.

## ZÁVĚR

Cílem práce bylo posoudit vývoj v oblasti hypotečních úvěrů na českém bankovním trhu. Splnění hlavního cíle bylo podmíněno splněním dílčích cílů. Nejprve byla vymezena podstata hypotečních úvěrů a jeho druhy. Hypoteční úvěr byl definován pomocí právní úpravy a také rozdělen podle účelovosti. Následně byly vysvětleny základní pojmy týkající se hypotečních úvěrů jako například limitní úvěrové ukazatele, úroková sazba, splátka nebo zástavní právo. Zmíněny byly také hypoteční zástavní listy, cenné papíry spojené s hypotečními úvěry. V další podkapitole došlo k popsání podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů na území České republiky. Byly zmíněny nastavené hodnoty limitních ukazatelů LTV, DSTI a DTI a jejich výpočet. Také byly popsány další podmínky pro získání úvěru podle jednotlivých bank. Další část byla věnována podpoře hypotečních úvěrů a vlastního bydlení ze strany státu. Postupně byla rozebrána možnost odpočtu úroků z hypotečního úvěru ze základu daně, programy Státního fondu podpory investic a programy Ministerstva pro místní rozvoj, které se týkají spíše podpory zkvalitnění vlastního bydlení. Druhá kapitola byla věnována vývoji úvěrů na bydlení obecně. Došlo k porovnání úrokové sazby bank a stavebních spořitelen v časovém období od ledna 2014 do září 2022, tyto úrokové sazby byly také porovnány s inflací. Vývoj úvěrů na bydlení byl popsán i z hlediska objemu poskytnutých úvěrů. Byl zmíněn také růst cen nemovitostí, který je s hypotečními úvěry a úvěry na bydlení obecně úzce spojen. Následně byl popsán vývoj hypotečních úvěrů z pohledu úrokových sazeb. Hypoteční úvěry byly také rozděleny z pohledu účelu ( od ledna 2014 do června 2022) a doby fixace úrokové sazby, a to v letech 2016 a 2022. V další kapitole bylo vybráno 5 bank: UniCredit Bank, Komerční banka, banka Creditas, Raiffeisenbank a Hypoteční banka. Byly popsány samotné banky a také charakterizována jejich nabídka hypotečních produktů. Zmíněna byla i možnost hypotečního úvěru bez nemovitosti. Nabídky byly získány s pomocí hypotečního poradce a byly následně porovnány za pomoci modelového příkladu. Porovnání proběhlo z hlediska úrokové sazby, výše splátky a poplatků. Zmíněna byla také výše celkových zaplacených úroků, zůstatek jistiny na konci fixace a celková zaplacená částka za dobu trvání úvěru. Na základě této analýzy bylo klientovi z modelového příkladu doporučeno požádat o úvěr od UniCredit Bank, i přes vyšší počáteční náklady v podobě poplatku za odhad nemovitosti. Byly zde zmíněny také další možnosti získání prostředků na pořízení nemovitosti. Došlo ke srovnání nájemního bydlení a bydlení pořízeného za pomoci hypotečního úvěru.

## POUŽITÁ LITERATURA

BANKY.CZ. *Co je to Anuitní spláčení hypotéky* [online]. Copyright © 2022 Top [cit. 19.08.2022]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/anuitni-splaceni-hypoteky/>

BANKY.CZ. *Co je to Degresivní spláčení hypotéky* [online]. Copyright © 2022 Top [cit. 19.08.2022]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/degresivni-splaceni-hypoteky/>

BANKY.CZ. *Co je to Progresivní spláčení hypotéky* [online]. Copyright © 2022 Top [cit. 19.08.2022]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/progresivni-splaceni-hypoteky/>

BANKY.CZ. *Hypoteční banka - Profil a přehled produktů* [online]. Copyright © 2022 [cit. 17.11.2022]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/hypotecni-banka/>

BANKY.CZ. *Jak na odpočet úroků z hypotéky* [online]. Copyright © 2022 [cit. 24.11.2022]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/odpocet-uroku-z-hypoteky/>

BLAŽEK, Lukáš a VRABCOVÁ, Pavla. *Finanční gramotnost*. Praha: Vysoká škola ekonomie a managementu, 2019. 205 s. ISBN 978-80-88330-33-2.

CIKÁNKOVÁ, Klára. *Hypotéky* [elektronická komunikace]. Message to: Anna DUCHKOVÁ. 14. listopadu 2022 17:57 [cit. 17.11.2022]. Osobní komunikace. viz Příloha.

CIKÁNKOVÁ, Klára. *Re: Hypotéky* [elektronická komunikace]. Message to: Anna DUCHKOVÁ. 15. listopadu 2022 15:14 [cit. 17.11.2022]. Osobní komunikace. viz Příloha.

CREDITAS. *Povinně uveřejňované informace*. [online]. Copyright © 2022 [cit. 17.11.2022]. Dostupné z: <https://www.creditas.cz/povinne-uvarejnovane-informace/#banka>

CREDITAS. *Představení banky* [online]. Copyright © 2022 [cit. 17.11.2022]. Dostupné z: <https://www.creditas.cz/predstaveni-banky/>

CREDITAS. *Sazebník poplatků banky Creditas a.s. pro hypoteční úvěry*. [online]. Copyright © 2022 [cit. 21.11.2022]. Dostupné z: [https://cdn.creditas.cz/image/upload/v1619795460/dokumenty-dulezite-dokumenty/sazebniky-a-dalsi-sdeleni/Sazebn%C3%ADk\\_pro\\_hypote%C4%8Dn%C3%AD\\_%C3%BAv%C4%9Bry\\_platn%C3%BD\\_od\\_1.5.2021\\_ktcab0.pdf](https://cdn.creditas.cz/image/upload/v1619795460/dokumenty-dulezite-dokumenty/sazebniky-a-dalsi-sdeleni/Sazebn%C3%ADk_pro_hypote%C4%8Dn%C3%AD_%C3%BAv%C4%9Bry_platn%C3%BD_od_1.5.2021_ktcab0.pdf)

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Co to jsou nominální a reálné úrokové sazby?* [online]. Copyright © ČNB 2022 [cit. 17.11.2022]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-to-jsou-nominalni-a-realne-urokove-sazby/>

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *ČNB potvrdila nastavení limitů pro hypoteční úvěry, proticyklickou kapitálovou rezervu ponechala na 2,5 %* [online]. Copyright © 2022. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-potvrdila-nastaveni-limitu-pro-hypotecni-uvery-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-ponechala-na-25-/>

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí.* In: Věstník ČNB. 2020, částka 17, s. 4-5. ISSN 2212-0180. Dostupné také z: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2020/vestnik\\_2020\\_17\\_22120180.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2020/vestnik_2020_17_22120180.pdf)

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Inflace - %, meziroční změny, měsíční data* (číslo sestavy = 21727/3501) In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2022. Sestava vygenerována dne 13. 11. 2022 [vid. 2022-11-13]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=1&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=21727&p\\_uka=1&p\\_strid=ACBAA&p\\_od=200701&p\\_do=202210&p\\_lang=CS&p\\_format=0&p\\_decsep=%2C](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=21727&p_uka=1&p_strid=ACBAA&p_od=200701&p_do=202210&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C)

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Nástroje měnové politiky* [online]. Copyright © ČNB 2022 [cit. 17.11.2022]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/>

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Nově poskytnuté hypoteční úvěry podle doby fixace úrokové sazby (%)* (číslo sestavy = 22081/899) In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2022. Sestava vygenerována dne 26. 11. 2022 [vid. 2022-11-26]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=3&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=22081&p\\_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5&p\\_strid=AABBAKC&p\\_od=201303&p\\_do=202206&p\\_lang=CS&p\\_format=0&p\\_decsep=%2C#dump](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=3&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=22081&p_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5&p_strid=AABBAKC&p_od=201303&p_do=202206&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C#dump)

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Nově poskytnuté hypoteční úvěry podle účelu a způsobu pořízení (počet)* (číslo sestavy = 22077/897). In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2022. Sestava vygenerována dne 26. 11. 2022 [vid. 2022-11-26]. Dostupné z:

[https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=3&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=22077&p\\_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5%2C6%2C7%2C8%2C9&p\\_strid=AABBAKB&p\\_od=201303&p\\_do=202206&p\\_lang=CS&p\\_format=0&p\\_decsep=%2C](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=3&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=22077&p_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5%2C6%2C7%2C8%2C9&p_strid=AABBAKB&p_od=201303&p_do=202206&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C)

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Oficiální úrokové sazby ČNB (ke konci měsíce) (%)* (číslo sestavy = 158/1061). In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2022. Sestava vygenerována dne 17. 11. 2022 [vid. 2022-11-17]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=1&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=158&p\\_uka=1%2C2%2C3&p\\_strid=AEAA&p\\_od=201401&p\\_do=202210&p\\_lang=CS&p\\_format=0&p\\_decsep=%2C](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=158&p_uka=1%2C2%2C3&p_strid=AEAA&p_od=201401&p_do=202210&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C)

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Opatření obecné povahy ke stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů č. I/2021 podle § 45b odst. 1 zákona č. 6/1993 Sb.* In: Sbírka zákonů České republiky. 2021, s. 1-2. Dostupné také z: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financi-stabilita/.galleries/makroobezretnostni\\_politika/opatreni-obecne-povahy/oop\\_i\\_2021\\_uverove\\_ukazatele.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financi-stabilita/.galleries/makroobezretnostni_politika/opatreni-obecne-povahy/oop_i_2021_uverove_ukazatele.pdf)

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Tabulka B1.3.1: Nové úvěry na bydlení poskytnuté bankami a stavebními spořitelny obyvatelstvu (% p.a. a objemy v mil. Kč)* (číslo sestavy = 60322/961). In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2022. Sestava vygenerována dne 13. 11. 2022 [vid. 2022-11-13]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=1&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=60322&p\\_uka=14%2C16%2C24%2C26&p\\_strid=AAABAD&p\\_od=200401&p\\_do=202209&p\\_lang=CS&p\\_format=0&p\\_decsep=%2C](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=60322&p_uka=14%2C16%2C24%2C26&p_strid=AAABAD&p_od=200401&p_do=202209&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C)

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Tabulka B1.3.2: Nové hypoteční úvěry na bydlení podle fixace úrokové sazby (% p. a. a objemy v mil. Kč)* (číslo sestavy = 60261/962). In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2022. Sestava vygenerována dne 13. 11. 2022 [vid. 2022-11-13]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=1&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=60261&p\\_uka=2%2C5%2C6%2C8%2C12&p\\_strid=AAABAD&p\\_od=200401&p\\_do=202209&p\\_lang=CS&p\\_format=0&p\\_decsep=%2C](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=60261&p_uka=2%2C5%2C6%2C8%2C12&p_strid=AAABAD&p_od=200401&p_do=202209&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C)

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Vyhláška č. 399 ze dne 25. října 2021 o úvěrových ukazatelích.* In: Sbírka zákonů České republiky. 2021, částka 179, s. 5267-5268. Dostupné také z: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/vyhlasiky/vyhlasika\\_399\\_2021.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/vyhlasiky/vyhlasika_399_2021.pdf)



ČESKO. ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí*. In: Věstník ČNB. 2021, částka 13, s. 2-4. ISSN 2182-1180. Dostupné také z:

[https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2021/vestnik\\_2021\\_13\\_21821180.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2021/vestnik_2021_13_21821180.pdf)

ČSÚ. *Indexy cen nemovitostí* [tabulka]. In: Český statistický úřad [online]. [Praha]: Český statistický úřad. Dostupné z:

<https://www.czso.cz/documents/10180/189521444/icncr071522.xlsx/2053b127-bccb-441d-afa6-559373187a45?version=1.5>

ČSÚ. *Průměrné mzdy - 2. čtvrtletí 2022* In: Český statistický úřad [online]. [Praha]: Český statistický úřad. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/prumerne-mzdy-2-ctvrtleti-2022>

HYPO NA MÍRU. *Co je to sazba Pribor* [online]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/slovník-pojmu/pribor/>

HYPOTEČNÍ BANKA. *Sazebník Hypoteční banky, a. s.* Copyright © 2022 [cit. 21.11.2022]. Dostupné z:

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

HYPOTEČNÍ BANKA. *Zástava nemovitosti* [online]. Copyright © 2022 [cit. 19.08.2022]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/zastava-nemovitosti/>

KALÁTOVÁ, Veronika. *Finanční zralost: klíč k finanční spokojenosti*. Praha: Plot, 2021. 256s. ISBN 978-80-7428-370-3.

KOMERČNÍ BANKA. *Co je RPSN a jak vám pomůže vybrat půjčku*. [online]. [cit. 2022-11-17]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/clanky/pujcky/co-je-rpsn-a-jak-vam-pomuze-vybrat-pujcku>

KOMERČNÍ BANKA. *Historie společnosti KB* [online]. Copyright © 2022 [cit. 17.11.2022]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/kb-historie>

KOMERČNÍ BANKA. *Hospodářské výsledky ke dni 30. 9. 2022* [online]. Copyright © 2022 [cit. 17.11.2022]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy-2022/hospodarske-vysledky-ke-dni-30-9-2022>

KOMERČNÍ BANKA. *Hypotéka bez nemovitosti* [online]. Copyright © 2022 [cit. 21.11.2022]. Dostupné z: [https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka-bez-nemovitosti?utm\\_source=google&utm\\_medium=cpc&utm\\_content=search&utm\\_term=sitelink\\_hypoteka\\_bez\\_nemovitosti&utm\\_id=163272&utm\\_medium=cpc&utm\\_source=google&utm\\_campaign=kb\\_obcane~kb\\_obcane\\_brand&utm\\_content=search&tgt=S1-12421121013-123520812212-501029376434](https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka-bez-nemovitosti?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_content=search&utm_term=sitelink_hypoteka_bez_nemovitosti&utm_id=163272&utm_medium=cpc&utm_source=google&utm_campaign=kb_obcane~kb_obcane_brand&utm_content=search&tgt=S1-12421121013-123520812212-501029376434)

KOMERČNÍ BANKA. *Sazebník KB*. [online]. Copyright © 2022 [cit. 21.11.2022]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/getmedia/7e110491-8a9c-443b-9690-cc252eabf43d/kb-sazebnik-obcane.pdf.aspx>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Přehled emitovaných HZL k 31. 12. 2021* [online]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/7b3b6005-65e4-474c-bc0c-f64287a4a03e/Prehled-emitovanych-HZL-k-31-12-21-s-logem.pdf.aspx?ext=.pdf>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Výzva č. 1 k podávání žádostí o poskytnutí dotace v roce 2023 z podprogramu 117D066 Bytové domy bez bariér*. č. j.: MMR-68858/2022-57. Česká republika. 2022 . Dostupný také z: [https://www.mmr.cz/getmedia/c06f8e8b-6f65-4129-8130-57bfc9d418e6/1\\_vyzva\\_BDBB-2023.pdf.aspx?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/c06f8e8b-6f65-4129-8130-57bfc9d418e6/1_vyzva_BDBB-2023.pdf.aspx?ext=.pdf)

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Výzva k podávání žádostí o poskytnutí dotace pro rok 2022 z podprogramu 117D063 Technická infrastruktura*. č. j.: MMR-81988/2021-57. Česká republika. 2021 . Dostupný také z: [https://www.mmr.cz/getmedia/25ceec3f-3531-45a0-8578-f889ac466b2e/1\\_vyzva-Technicka-infrastruktura-pro-2022.pdf.aspx?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/25ceec3f-3531-45a0-8578-f889ac466b2e/1_vyzva-Technicka-infrastruktura-pro-2022.pdf.aspx?ext=.pdf)

MONETA MONEY BANK. *Co jsou to hypoteční zástavní listy* [online]. Copyright © 2022 Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/hypotecni-zastavni-listy>

PENÍZE.CZ. *Největší banky v Česku. Žebříček podle počtu klientů a spravovaných peněz* [online]. Copyright © 2000 [cit. 26.11.2022]. Dostupné z: [https://www.penize.cz/osobni-ucty/432939-nejvetsi-banky-v-cesku-zebricek-podle-poctu-klientu-a-spravovanych-penez#element\\_56\\_8643](https://www.penize.cz/osobni-ucty/432939-nejvetsi-banky-v-cesku-zebricek-podle-poctu-klientu-a-spravovanych-penez#element_56_8643)

PENÍZE.CZ. *Největší hypoteční banky. Kdo ovládl rekordní rok?* [online]. Copyright © 2000 [cit. 17.11.2022]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/432329-nejvetsi-hypotecni-banky-kdo-ovladl-rekordni-rok>

RAIFFEISENBANK. *Ceník produktů a služeb pro soukromé osoby*. [online]. Copyright © 2022 [cit. 21.11.2022]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/attachments/ceniky/cenik-pi-1.pdf>

RAIFFEISENBANK. *Hypotéka naruby*. [online]. Copyright © [cit. 25.11.2022]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek/hypoteka-naruby>

RAIFFEISENBANK. *Hypotéka s odhadem zdarma* [online]. Copyright © [cit. 21.11.2022]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/promo/hypodny>

RAIFFEISENBANK. *O Raiffeisenbank* [online]. Copyright © 2022 [cit. 17.11.2022]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme>

REALITYMIX. *Statistika nemovitostí - Průměrná cena bytu 60 m<sup>2</sup>* [online]. Copyright © [cit. 27.11.2022]. Dostupné z: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-prodej-prumerna-cena-bytu-60m2.html>

REALITYMIX. *Statistika nemovitostí - Průměrná cena pronájmu - měsíc/byt 60m<sup>2</sup>* [online]. Copyright © [cit. 27.11.2022]. Dostupné z: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-mesic-byt-60m2.html>

STÁTNÍ FOND PODPORY INVESTIC. *Nájemní byty* [online]. Copyright © 2022 [cit. 24.11.2022]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/najemni-byty/>

STÁTNÍ FOND PODPORY INVESTIC. *Vlastní bydlení - úvěrová kalkulačka* [online]. Copyright © 2022 [cit. 27.11.2022]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/uver-kalkulacka/>

STÁTNÍ FOND PODPORY INVESTIC. *Vlastní bydlení* [online]. Copyright © 2022 [cit. 24.11.2022]. Dostupné z: [https://sfpi.cz/vlastni\\_bydleni/](https://sfpi.cz/vlastni_bydleni/)

STÁTNÍ FOND PODPORY INVESTIC. *Výstavba pro obce* [online]. Copyright © 2022 [cit. 24.11.2022]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/vystavba-pro-obce/>

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení. 5. zcela přepracované vydání*. Praha: Grada, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

ŠPAČKOVÁ, Iva. *Banky otevírají novou cestu k levným hypotékám*. In: Seznam Zprávy [online]. 18. 11. 2022 [vid. 2022-11-27] Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-finance-osobni-cesta-k-levne-hypotece-banky-dovoli-koupit-s-bytem-i-tu-starou-a-vyhodnejsi-219468?fbclid=IwAR3-yfw4w5xB1NIgraPfm-14JJvhbq9qgZixXU7Y4-sF9n0PzxrAFRRQASg>

UNICREDIT BANK. *O bance* [online]. Copyright © 2022 [cit. 17.11.2022]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/o-bance.html#home>

UNICREDIT BANK. *Sazebník pro fyzické osoby*. [online]. Copyright © 2022 [cit. 21.11.2022]. Dostupné z: [https://www.unicreditbank.cz/content/dam/cee2020-pws-cz/cz-dokumenty/dokumenty-produkty/sazebniky/Sazebnik\\_pro\\_fyzicke\\_osoby.pdf](https://www.unicreditbank.cz/content/dam/cee2020-pws-cz/cz-dokumenty/dokumenty-produkty/sazebniky/Sazebnik_pro_fyzicke_osoby.pdf)

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Sbírka zákonů České republiky. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>

Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Sbírka zákonů České republiky. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>

Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník. Sbírka zákonů České republiky. 2012. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

ZAPLETALOVÁ, Jana. *Hypotéka* [elektronická komunikace]. Message to: Anna DUCHKOVÁ. 14. října 2021 14:04 [cit. 18.11.2022]. Osobní komunikace. viz Příloha.

## **PŘÍLOHA**

Příloha A - <i>Nabídka hypotečních úvěrů podle modelového příkladu</i> .....	54
Příloha B - <i>Email Cikánková Klára 1</i> .....	57
Příloha C - <i>Email Cikánková Klára 2</i> .....	58
Příloha D - <i>Email Zapletalová Jana</i> .....	59

## Příloha A - Nabídka hypotečních úvěrů podle modelového příkladu

### hyponamíru za lepší hypotéku

#### ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Účel: Koupě  
Typ nemovitosti: Byt v OV  
Hodnota zástavy: 5 700 000 Kč

#### ŽADATELÉ

Jméno a příjmení:  
Typ příjmu:  
Měsíční příjmy:  
Měsíční splátky:

1  
Zaměstnání na DN  
50 000 Kč  
0 Kč

#### PŘÍLOHY

	Typ produktu	NEJ úrok	Výše úvěru	Fixace	Splatnost	Pojištění
<b>MODELACE 1</b>	HÚ	<b>6,19 %</b>	3 500 000 Kč	1 rok	30 let	Ne

Vysvětlivky zkratk: HÚ - Hypoteční úvěr, SS - Stavební spoření



**KLÁRA CIKÁNKOVÁ**  
váš hypoteční specialista



+420 605 397 111



necekalova@hyponamiru.cz

[hyponamiru.cz](http://hyponamiru.cz)

[Náš tým](#)

[Slovník pojmů](#)

[Ochrana osobních údajů](#)

[Všeobecné obchodní podmínky](#)

**PARAMETRY ÚVĚRU**

MODELACE 1

Typ produktu	NEJ úrok	Výše úvěru	Fixace	Splatnost	Pojištění
HÚ	<b>6,19 %</b>	3 500 000 Kč	1 rok	30 let	Ne

**HYPOTEČNÍ ÚVĚR**

	BANKA 1	BANKA 2	BANKA 3
Úrok:	<b>6,19 % p.a.</b>	<b>6,39 % p.a.</b>	<b>6,49 % p.a.</b>
RPSN:	6,40 %	6,59 %	6,81 %
Splátka:	<b>21 414 Kč měsíčně</b>	<b>21 870 Kč měsíčně</b>	<b>22 307 Kč měsíčně</b>
Úroky za fixaci:	638 366 Kč	659 422 Kč	679 453 Kč
Jistina na konci fixace:	3 367 473 Kč	3 372 110 Kč	3 376 395 Kč
Celkem zaplatíte:	7 718 725 Kč	7 875 216 Kč	8 038 669 Kč

**POPLATKY**

Katastr nemovitosti:	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč
Odhad nemovitosti:	5 300 Kč	<b>ZDARMA</b>	4 500 Kč
Zpracování úvěru:	<b>ZDARMA</b>	<b>ZDARMA</b>	<b>ZDARMA</b>
Čerpání úvěru:	<b>ZDARMA</b>	<b>ZDARMA</b>	<b>ZDARMA</b>
Vedení úvěrového účtu:	<b>ZDARMA</b>	<b>ZDARMA</b>	<b>ZDARMA</b>

**DOPLŇKOVÉ SLUŽBY**

Expresní čerpání úvěru:	1 900 Kč	<b>ZDARMA</b>	1 500 Kč
Expresní odhad nemov.:	<b>ZDARMA</b>	<b>ZDARMA</b>	<b>ZDARMA</b>
Pojištění nemovitosti:	ANO	ANO	ANO



**KLÁRA CIKÁNKOVÁ**  
váš hypoteční specialista

+420 605 397 111

necekalova@hyponamíru.cz

## hyponamíru za lepší hypotéku

### HYPOTEČNÍ ÚVĚR

	<b>BANKA 4</b>	<b>BANKA 5</b>
Úrok:	<b>6,49 % p.a.</b>	<b>6,54 % p.a.</b>
RPSN:	6,70 %	6,75 %
Splátka:	<b>22 099 Kč měsíčně</b>	<b>22 215 Kč měsíčně</b>
Úroky za fixaci:	669 956 Kč	675 224 Kč
Jistina na konci fixace:	3 374 378 Kč	3 375 500 Kč
Celkem zaplatíte:	7 959 763 Kč	7 999 322 Kč

### POPLATKY


Katastr nemovitostí:	2 000 Kč	2 000 Kč
Odhad nemovitosti:	<b>ZDARMA</b>	<b>ZDARMA</b>
Zpracování úvěru:	<b>ZDARMA</b>	<b>ZDARMA</b>
Čerpání úvěru:	<b>ZDARMA</b>	<b>ZDARMA</b>
Vedení úvěrového účtu:	<b>ZDARMA</b>	<b>ZDARMA</b>


### DOPLŇKOVÉ SLUŽBY

Expresní čerpání úvěru:	1 900 Kč	<b>ZDARMA</b>
Expresní odhad nemov.:	<b>ZDARMA</b>	<b>ZDARMA</b>
Pojištění nemovitosti:	ANO	ANO



**KLÁRA CIKÁNKOVÁ**  
váš hypoteční specialista

 +420 605 397 111

 [necekalova@hyponamiru.cz](mailto:necekalova@hyponamiru.cz)

[hyponamiru.cz](#)

[Náš tým](#)

[Slovník pojmů](#)

[Ochrana osobních údajů](#)

[Všeobecné obchodní podmínky](#)



## Příloha B - Email Cikánková Klára 1

Dobrý večer, slečno Duchková,

omlouvám se, za prodlevu při zaslání odpovědi na Vaše dotazy 😊.

Podmínky pro získání hypotéky je obrovské množství a jsou velmi individuální. Přemýšlím, z jakého úhlu to pojmout.

Co se týče parametrů jako je LTV, DTI a DSTI, potřebujete k tomu znát nějaký detail nebo mohu předpokládat, že víte, z čeho parametry vycházejí a co je v nic zohledněno? 😊

Mimo výše uvedené, banku zajímá:

- Bonita klienta,
  - výše příjmů vs. výdajů domácnosti (počítají se zde celkové příjmy všech žadatelů o hypotéky a jejich výdajů > DSTI),
  - zároveň banku zajímá, zda platí (platil) vždy své závazky řádně a včas.
- Účel hypotéky,
  - koupě, výstavba, rekonstrukce, koupě s rekonstrukcí atd.,
  - podle účelu se řeší i dodání potřebné dokumentace, u koupě se jedná o návrhy Kupní smlouvy a smlouvy o Advokátní úschově, u výstavby o projektovou dokumentaci a rozpočet apod.
- Zástava,
  - o dostatečné hodnotě, banka se dělá odhad a vyhodnocuje, zda zastavovanou nemovitost bude akceptovat do zástavy a jakou hodnotu má.

Další důležitou součástí pro vyřízení hypotéky je kontrola registrů dlužníků (SOLUS, BRKI, NRKI) > scoring, při podání žádosti do banky.

V příloze posílám modelace hypoték s Vámi uvedenými parametry. Je tam chybně uvedená délka fixace, uvedená sazba platí u fixace na 3 roky (při generování PDF se chybně tento údaj přepisuje).

Pokud budete mít doplňující dotazy, pište 😊.

S pozdravem,

Klára Cikánková

Online hypoteční specialista



## Příloha C - Email Cikánková Klára 2

Dobrý den,

rádo se stalo 😊.

Banky: UCB, KB, Creditas, RB a HB.

Běžný účet u banky, kde je vyřizovaná hypotéka, musí být vždy. Banka si z tohoto účtu strhává splátku. Banky i stanovují podmínky, které by měl klient v rámci vedení účtu splňovat, např. 3 platby kartou měsíčně, výši obrátu peněz na účtu, 3 debetní operace...).

Co se týče pojištění nemovitosti, tak každá banka vyžaduje, aby byla zástava pojištěna. Některé nabízejí slevu na úrokové sazbě, pokud je pojištění nemovitosti sjednáno pod jejich smluvní pojistovnou (respektive většina bank to takto má).

Životní pojištění není nutností a banky je po klientech nevyžadují. Banka klienty směřuje ke sjednání PPI (= pojištění schopnosti splácet), které také není povinné, ale může někdy také zajistit slevu na sazbě (platilo spíš dříve, dneska dostaneme nejlepší sazbu u větší bank i bez PPI).

Pokud bude potřeba doplnění informací, klidně pište.

Hezký den 😊.

S pozdravem,

Klára Cikánková

Online hypoteční specialista



## Příloha D - Email Zapletalová Jana

Dobrý den paní Duchková,  
posílám shrnutí našeho včerejšího telefonátu ohledně financování koupě a rekonstrukce rodinného domu.  
Vaše přání bylo výše hypotéky ideálně 3.650.000,-Kč s možností dozajištění možné bytem strejdy. S přítelevým příjmem bychom se na požadovanou sumu dostali jen u dvou institucí a to u Raiffeisen stavební spořitelny a u Hypoteční banky.

Níže posílám nabídky obou institucí:

### Hypoteční banka:

Výše úvěru 3.650.000,-Kč, úroková sazba 3,19%p.a. na 5 let. splatnost celkem 30 let. Splátka **15.765,-Kč** měsíčně. Za prvních 5 let zapláceno na úrocích **552.127,-Kč**, zůstatek jistiny 3.256.222,-Kč. Poplatky **1.900,-Kč**.

### Raiffeisen stavební spořitelna:

Výše úvěru 3.650.000,-Kč, úroková sazba 2,54%p.a. na 5 let. splatnost celkem 29 let. Splátka **13.935,-Kč** měsíčně. Za prvních 5 let zapláceno na úrocích **465.348,-Kč**, zůstatek jistiny 3.272.188,-Kč. Rozdíl na splátce 1.830,-Kč x 60 měsíců první fixace = **109.800,-Kč**. Poplatek za zpracování úvěru **25.000,-Kč**.

Moje doporučení je jednoznačně vzít úvěr od Raiffeisen stavební spořitelny a to z důvodu nižšího přeplatku na úrocích i za cenu vyšších počátečních nákladů, ty jsou ale rozpočteny do úvěru, kdy se poplatek splácí v rámci úvěru. Dále není zanedbatelná úspora na splátkách, kdy Hypoteční banka má nižší zůstatek do placení po 5 letech splácení, ale jedná se pouze o 15.966,-Kč což vykompenzuje úspora na měsíční splátce.

Pokud se Vám možnost financování líbí, budu potřebovat poslat fotku dokladů totožnosti partnera - stačí přes whatsapp. A já připravím vše potřebné.

S pozdravem a přáním pěkného dne

**Jana Zapletalová**