

UNIVERZITA PARDUBICE

FAKULTA EKONOMICKO-SPRÁVNÍ

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2024

Andrea Štolová

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Hypoteční úvěry v České republice
Bakalářská práce

2024

Andrea Štolová

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2023/2024

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Andrea Štolová**
Osobní číslo: **E21572**
Studijní program: **B0412A050011 Finance**
Téma práce: **Hypoteční úvěry v České republice**
Zadávací katedra: **Ústav ekonomických věd**

Zásady pro vypracování

Cílem práce je porovnat hypoteční úvěry v nabídce jednotlivých bank. Pro porovnání je využita případová studie. Součástí práce je i vyhodnocení stavu a vývoje na trhu hypotečních úvěrů v České republice a formulace případných doporučení.

Osnova:

- Charakteristika hypotečních úvěrů.
- Vývoj hypotečních úvěrů v České republice.
- Porovnání nabídky hypotečních úvěrů na bankovním trhu.

Rozsah pracovní zprávy: **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.
DUŠEK, Petr a Bohumil KOS. *Právo hypotečního úvěrování*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2001. 208 s. ISBN 80-7179-384-1.
SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.
SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 4. aktualizované vydání. Praha: Grada, 2021. ISBN 978-80-271-3123-5.

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

Datum zadání bakalářské práce: **1. září 2023**
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2024**

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

L.S.

doc. Ing. Jan Černožský, Ph.D. v.r.
garant studijního programu

V Pardubicích dne 1. září 2023

Prohlašuji:

Práci s názvem Hypoteční úvěry v České republice 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 19. 04. 2024

Andrea Štolová v.r.

PODĚKOVÁNÍ

V první řadě bych ráda poděkovala mé vedoucí práce doc. Ing. Pavle Klepkové Vodové Ph. D. za čas, který semnou strávila při tvorbě této práce a za rady, které mi poskytla. Dále bych ráda poděkovala své rodině, která mě po celou dobu mého studia podporovala.

ANOTACE

Cílem této práce je porovnat hypoteční úvěry v nabídce jednotlivých bank. První část bakalářské práce je věnována charakteristice hypotečních úvěrů, konkrétně jejich druhům, úrokovým sazbám a podmínkám jejich poskytnutí. Druhá část se zaměřuje na jejich vývoj za posledních 10 let. Poslední část obsahuje srovnání nabídek vybraných bank, včetně jejich produktů a závěrečného shrnutí a doporučení, kdy bylo zjištěno, že nejvýhodnější nabídky má UniCredit Bank. Dosažitelnost hypotečních úvěrů je nicméně limitována věkem klienta.

KLÍČOVÁ SLOVA

hypoteční úvěr, úroková sazba, banka, fixace

TITLE

Mortgage loans in the Czech Republic

ANNOTATION

The aim of this thesis is to compare mortgage loans offered by individual banks. The first part of the bachelor thesis is devoted to the characteristics of mortgage loans, specifically their types, interest rates and conditions of their provision. The second part focuses on their development over the last 10 years. The last part contains a comparison of the offers of selected banks, including their products, and a final summary and recommendations, where it was found that UniCredit Bank has the most advantageous offers. However, the availability of mortgage loans is limited by the age of the client.

KEYWORDS

mortgage loan, interest rate, bank, fixation

OBSAH

ÚVOD	12
1 Charakteristika hypotečních úvěrů	13
1.1 Druhy hypotečních úvěrů.....	13
1.1.1 Účelový hypoteční úvěr	13
1.1.2 Neúčelový hypoteční úvěr	14
1.1.3 Předhypoteční úvěr	14
1.1.4 Kombinovaný hypoteční úvěr.....	15
1.2 Hypoteční zástavní listy	15
1.3 Limitní úvěrové ukazatele	16
1.3.1 Ukazatel LTV	16
1.3.2 Ukazatel DSTI	16
1.3.3 Ukazatel DTI.....	17
1.4 Úroková sazba.....	17
1.4.1 Způsob úročení	18
1.5 Zajištění úvěru	19
1.6 Čerpání úvěru.....	20
1.7 Způsob splácení	21
1.8 Státní podpora	22
2 Vývoj hypotečních úvěrů.....	24
2.1 Vývoj zadluženosti domácností	24
2.2 Vývoj počtu a objemu hypotečních úvěrů	25
2.3 Vývoj úrokových sazeb	26
2.4 Vývoj cen nemovitostí	28
3 Srovnání hypotečních úvěrů	30
3.1 Popis vybraných bank	30
3.1.1 Hypoteční banka	30
3.1.2 Česká spořitelna.....	31
3.1.3 Komerční banka.....	31
3.1.4 UniCredit Bank	32

3.1.5	Raiffeisenbank	32
3.2	Produkty vybraných bank	33
3.2.1	Hypoteční banka	33
3.2.2	Česká spořitelna	33
3.2.3	Komerční banka	34
3.2.4	UniCredit Bank	35
3.2.5	Raiffeisenbank	36
3.3	Modelové příklady	37
3.3.1	Modelový příklad 1	37
3.3.2	Modelový příklad 2	40
3.3.3	Shrnutí a doporučení	43
	ZÁVĚR	44
	POUŽITÁ LITERATURA	46
	SEZNAM PŘÍLOH	51

SEZNAM ILUSTRACÍ A TABULEK

Obrázek 1: Sazby hypoték podle doby fixace	19
Graf 1 Vývoj zadluženosti domácností (v mld Kč.)	24
Graf 2 Vývoj počtu smluv hypotečních úvěrů	25
Graf 3 Vývoj objemu hypotečních úvěrů (v mld. Kč)	26
Graf 4 Vývoj úrokových sazeb	27
Graf 5 Vývoj úrokových sazeb na základě fixace	28
Graf 6 Vývoj cen nemovitostí.....	29
Graf 7 Podíly bank podle prodaných objemů hypotečních úvěrů	30
Tabulka 1 Údaje k modelovému příkladu.....	38
Tabulka 2 Úrokové sazby a celková částka zaplacená na úrocích	38
Tabulka 3 Výše splátky a celková zaplacená částka.....	39
Tabulka 4 Poplatky	40
Tabulka 5 Údaje k modelovému příkladu.....	41
Tabulka 6 Úrokové sazby a celková částka zaplacená na úrocích	41
Tabulka 7 Splátky a celková zaplacená částka	42
Tabulka 8 Poplatky	42

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

ČNB	Česká národní banka
LTV	Loan to Value
DTI	Debt to Income
DSTI	Debt Service to Income
RPSN	reálná procentní sazba nákladů
BRKI	Bankovní registr clientských informací

ÚVOD

Hypoteční úvěry jsou nedílnou součástí finančního trhu v České republice, jak pro banky, které mají příjmy z inkasovaných úroků, tak klienty, kteří si mohou koupit nemovitost. Můžeme tedy říct, že hypoteční úvěry jsou nejvíce využívaným druhem financování vlastní nemovitosti. Sama jsem si toto téma vybrala i z důvodu, že jednou mě čeká také žádání o hypoteční úvěr, takže věřím, že poznatky, které získám při psaní práce, mi budou jednou užitečné.

V mém okolí se pohybuje spousta lidí, především v mém věku, kteří by si přáli mít jednou své vlastní bydlení, ale při dnešních cenách mají strach, zda vůbec někdy na hypoteční úvěr dosáhnou. A proto jsem si zvolila toto téma, abych se pokusila ukázat ostatním, jak hypoteční úvěry fungují a co všechno je potřeba k tomu znát.

Touto prací bych ráda pomohla budoucím žadatelům, kteří se jednou dostanou do fáze, kdy budou muset řešit hypoteční úvěr. Tato práce jim ukáže, jakým způsobem fungují úrokové sazby, jaké podmínky musí splňovat, a že je možné získat i možnost státní podpory. Dalším důležitým bodem, co se zde dozví je to, že žadatel o hypoteční úvěr by měl při hledání nejvhodnějšího řešení navštívit více bank, které v České republice působí. Spousta klientů si nejčastěji volí banky, které zná nejvíce z internetu, nebo televizních reklam, případně banku, kterou má a chodí mu tam veškeré finanční prostředky, ale už neví, zda neexistuje nějaká mnohem výhodnější nabídka.

V této práci se zaměřím na charakteristiku hypotečních úvěrů, jejich vývoj a srovnání nabídek vybraných bank. Cílem práce je porovnat hypoteční úvěry v nabídce jednotlivých bank. Pro porovnání je využita případová studie. Součástí práce je i vyhodnocení stavu a vývoje na trhu hypotečních úvěrů v České republice a formulace případných doporučení. Pro splnění hlavního cíle je potřeba splnění následujících dílčích cílů:

- vymezit pojem hypoteční úvěr a jeho druhy,
- popsat limitní úvěrové ukazatele, které stanovuje Česká národní banka,
- vysvětlit, jaké možnosti splácení klienti mají,
- analyzovat vývoj hypotečních úvěrů, včetně vývoje cen nemovitostí,
- popsat, jaký mají vývoj hypoteční úvěry,
- charakterizovat vybrané banky a jejich produkty,
- porovnat nabídky vybraných bank,
- sestavit doporučení.

1 Charakteristika hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr je nedílnou součástí bankovního systému, který řadíme mezi nejstarší druhy úvěrů. (Černohorská, 2017, s. 126) Jedná se konkrétně o dlouhodobý úvěr, se splatností 5 až 40 let. Takový úvěr musí být zajištěný zástavním právem k nemovitosti. V České republice ho banky poskytují jak fyzickým osobám, tak i právnickým osobám, a to převážně za účelem:

- koupě nemovitosti do osobního vlastnictví,
- financování výstavby nemovitosti,
- financování rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitosti,
- refinancování stávajícího účelového úvěru od banky či stavební spořitelny,
- koupě podílu nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických, dědických podílů, společného jmění manželů.

Dle zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech v §28 odstavec 3 je definován hypoteční úvěr jako: *Hypoteční úvěr je úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva.* Dalšími zákony, ve kterými se lze řídit v této problematice jsou zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, nebo také zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání.

1.1 Druhy hypotečních úvěrů

1.1.1 Účelový hypoteční úvěr

Už z názvu vyplývá, že při zájmu o tento úvěr musí jeho spotřebitel bance oznámit, k čemu finanční prostředky použije. Nejčastěji se tento úvěr využívá právě na stavbu nemovitosti, případně již její pořízení. Splácení takového úvěru je zajištěno zástavním právem k pořízené, případně jiné nemovitosti. (Kurzy.cz, 2024) U účelových úvěrů se nejčastěji uvádí tyto výhody:

- možnost odpočtu úroků z daňového základu,
- možnost získání vlastního bydlení dříve než při spoření.

Mezi nevýhody lze zařadit:

- zástavní právo k nemovitosti,
- dlouhá doba splácení.

1.1.2 Neúčelový hypoteční úvěr

Tzv. Americká hypotéka, jedná se o takový úvěr, u kterého není potřeba bance oznamovat, na co budou poskytnuté finanční prostředky využity, není tedy určen konkrétně na pořízení nemovitosti. Tento musí být také zajištěný zástavním právem k nemovitosti, ale na rozdíl od účelového úvěru může spotřebitel využít tento úvěr na cokoliv bude chtít. Americká hypotéka je v porovnání s klasickou hypotékou na bydlení dražší, ale levnější než spotřebitelský úvěr. (Černohorská, 2017, s. 127) Jedněmi z hlavních výhod jsou:

- využití úvěru na cokoliv,
- možnost předčasného splacení bez sankcí,
- možnost půjčit si poměrně vysokou částku.

Stejně jako u jiných typů úvěrů jsou nějaké nevýhody, tak i u neúčelového úvěru nějaké jsou, mezi ně můžeme zařadit:

- v případě platební neschopnosti je možná ztráta nemovitosti,
- nelze odečíst úroky z daní jako u účelového hypotečního úvěru,
- vyšší úrokové sazby oproti účelovým.

1.1.3 Předhypoteční úvěr

Předhypoteční úvěr umožňuje uskutečnit záměry, které by s klasickým hypotečním úvěrem nebylo možné realizovat, nemusí zde být zástavní právo. Používá se především k investicím do nemovitosti. Pro tento typ úvěru je charakteristické, že je možné jej splatit výhradně následným hypotečním úvěrem, který se sjednává zároveň s ním. Často je využíván v případě, kdy se lidé stěhují z nájmu do vlastní nemovitosti, typicky s roční splatností. V jeho průběhu klient splácí pouze úroky, ale ve chvíli, kdy je v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník, tak dojde ke vkladu zástavního práva a čerpání hypotečního úvěru. Tím je předhypoteční úvěr jednorázově splacen a následně zaniká. Mezi hlavní výhody můžeme zařadit:

- lze využít pro financování nemovitosti, kterou zatím nevlastním,
- nižší úroková sazba než u spotřebitelských úvěrů.

V případě nevýhod se můžeme bavit o těchto:

- krátkodobý úvěr,
- rizikový – pokud po uplynutí doby nedojde k zástavě nemovitosti, banka může požadovat zastavit jinou, případně bude chtít splatit celý úvěr.

1.1.4 Kombinovaný hypoteční úvěr

Kombinovaný hypoteční úvěr je takový, že si klient sjedná dva produkty společně, konkrétně tedy hypoteční úvěr a k tomu investiční životní pojištění. I přestože se tam objevuje produkt pojištění, tak hlavní potřebou je stále financování bydlení. Rozdíl oproti klasickému hypotečnímu úvěru spočívá v tom, že klient splácí úroky z úvěru a zároveň si ukládá vysoké prostředky do vybraného investičního produktu, které se postupně zhodnotí a následně se využijí ke splacení celé jistiny. (Syrový, 2009, s. 94) Mezi hlavní výhody můžeme zařadit:

- zisk, který zůstane patří klientovi,
- jistina se při spoření nesnižuje.

Naopak jako nevýhody lze považovat:

- vhodné spíše pro movité klienty,
- vhodné pro ty, kteří se nebojí investovat.

1.2 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou speciální druhy dluhopisů, která emitují hypoteční banky. Oproti klasickým dluhopisům jsou kryty zástavním právem k nemovitosti. (Černohorský, 2020, s. 365) Hypoteční zástavní listy souvisí pouze s poskytnutím hypotečních úvěrů, díky tomuto nástroji získávají banky finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Banka je tedy v roli dlužníka. Dle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech §28b je hypoteční zástavní list definován 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.* Hypoteční zástavní listy jsou nejčastěji vydávány na 5 let, v případě, kdy by je chtěl držitel prodat před uplynutím jejich splatnosti, tak je možné je prodat zpět emitentovi, tedy bance, nebo prostřednictvím pověřené osoby na Burze cenných papírů. (Moneta Money Bank, 2024) Hypoteční zástavní listy jsou méně rizikové a tím pádem mají i nižší výnos oproti jiným instrumentům. Finanční zdroje, které z nich banky získají, mohou použít pouze na poskytnutí hypotečních úvěrů. Jejich výhodou je, že jsou dobře sekundárně obchodovatelné a získaný úrok nepodléhá dani z příjmů. (Černohorská, 2017, s. 115)

1.3 Limitní úvěrové ukazatele

Česká národní banka upravuje tři základní úvěrové ukazatele, díky kterým může od roku 2021 nastavovat horní hranice poskytnutí úvěrů. Na jejich základě se pak rozhoduje, zda klient na úvěr dosáhne, či ne. Mezi tyto ukazatele řadíme ukazatel výše úvěru k hodnotě zajištění (LTV), ukazatel výše celkového zadlužení k příjmům žadatele (DTI) a ukazatel výše dluhové služby k příjmům žadatele (DSTI). Zákon č. 6/1993 Sb. o České národní bance vymezuje úvěrové ukazatele takto: *Úvěrovým ukazatelem je ukazatel, který vyjadřuje poměr a) celkové výše dluhů spotřebitele ze spotřebitelských úvěrů zajištěných stejnou obytnou nemovitostí k hodnotě zajištění (dále jen „ukazatel LTV“), b) výdajů spotřebitele vyplývajících z celkové výše dluhů spotřebitele k jeho příjmům (dále jen „ukazatel DSTI“), a c) celkové výše dluhů spotřebitele k jeho příjmům (dále jen „ukazatel DTI“).*

1.3.1 Ukazatel LTV

Tento ukazatel nám představuje procentní poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti. (ČNB, 2024) Hodnota tohoto ukazatele je nastavena na 80 %, pokud je žadatel mladší 36 let, je ukazatel nastaven na 90 %, tudíž je pro mladší žadatele o něco mírnější. Podle vyhlášky č. 399/2021 lze pro výpočet použít vzorec:

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

kde,

L = celková výše dluhů

V = hodnota zastavené nemovitosti

1.3.2 Ukazatel DSTI

Ukazatel DSTI nám představuje procentní vyjádření podílu ročních průměrných výdajů žadatele o úvěr vyplývajících z jeho celkového zadlužení na jeho ročním čistém příjmu. (ČNB, 2024) Tento ukazatel nemá stanovenou horní hranici, pouze má aktuálně doporučená hodnota 40 %. Vyhláška č. 399/2021 definuje vzorec pro jeho výpočet takto:

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

kde

I = měsíční příjem

DS = výdaje spotřebitele z celkové výše dluhů spotřebitele

DS musíme zjistit na základě vzorce:

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

kde

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

t_j = počet zbývajících splátek dluhu

1.3.3 Ukazatel DTI

Ukazatel DTI ukazuje poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. (ČNB, 2024) Česká národní banka u tohoto ukazatele nemá stanovenou žádnou horní hranici, ale pouze doporučenou, kterou je 8násobek ročního příjmu. Dle vyhlášky č. 399/2021 můžeme pro výpočet tohoto ukazatele využít vzorec:

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

kde

D = celková výše všech dluhů, která je složena z L + OD

L = dluhy zajištěné stejnou nemovitostí

OD = ostatní dluhy

I = měsíční příjem

1.4 Úroková sazba

Charakterizujeme-li úrokovou míru již konkrétně v souvislosti s daným úrokovým nástrojem, úvěrem nebo vkladem, mluvíme o úrokové sazbě. (Černohorský, 2020, s. 191) Úrokové sazby mají různé druhy, mezi ty nejčastější můžeme zařadit:

- úrokové sazby vyhlášené centrální bankou,
- úrokové sazby mezibankovního trhu,
- základní sazba každé banky,
- klientské úrokové sazby. (Černohorský, 2020, s. 197)

Úrokové sazby, které vyhláší centrální banka lze dále dělit na:

- diskontní sazbu,
- lombardní sazbu,
- repo sazbu.

V mé práci se budu věnovat především klientským úrokovým sazbám, které jsou určeny pro jednotlivé produkty bank. Nejčastěji se výše úrokových sazeb odvíjí od:

- účelu úvěru,
- bonity klienta,
- doby splatnosti.

Účel úvěru závisí především na tom, na co je daný úvěr poskytnut. Nejnižší riziko mají úvěry, které mají financování spojené s bydlením, proto budou mít nižší úrokovou sazbu než ty, které nemají stanovený účel a je možno je tedy využít na cokoliv. (Srový, 2009, s. 32)

Bonita klienta je nejdůležitějším faktorem pro banku, konkrétněji vyjadřuje schopnost dostát svým závazkům. Banky využívají ratingovou metodu, kdy za určitá kritéria přiřadí klientovi body a na základě toho je rozhodnuto, zda bude úvěr poskytnut či ne. Nejčastěji požadují doložení příjmů, obvykle se dokládají výplatní pásky, případně i výpis z účtu. Případně to lze zjistit v registru dlužníků, kde jsou pozitivní i negativní informace ohledně veškerých předchozích úvěrů klienta. Konkrétně můžeme úvěrové závazky najít v Bankovním registru klientských informací (BRKI) provozovaným Czech Banking Credit Bureau, a.s., která je vlastněna pěti zakládajícími bankami. Tato databáze se měsíčně aktualizuje a má uchovány záznamy 4 roky po skončení smluvního vztahu. (Černohorská 2017, s. 74) Mezi další faktory, které ovlivňují bonitu klienta lze zařadit věk, úvěr lze poskytnout pouze osobám starším 18 let, výdaje a zda o úvěr žádá sám či se spolužadatelem, např. manželkou.

V případě doby splatnosti je nejčastěji ovlivněna úroková sazba délkou. Čím delší doba splácení je, tím vyšší úroková sazba bude.

1.4.1 Způsob úročení

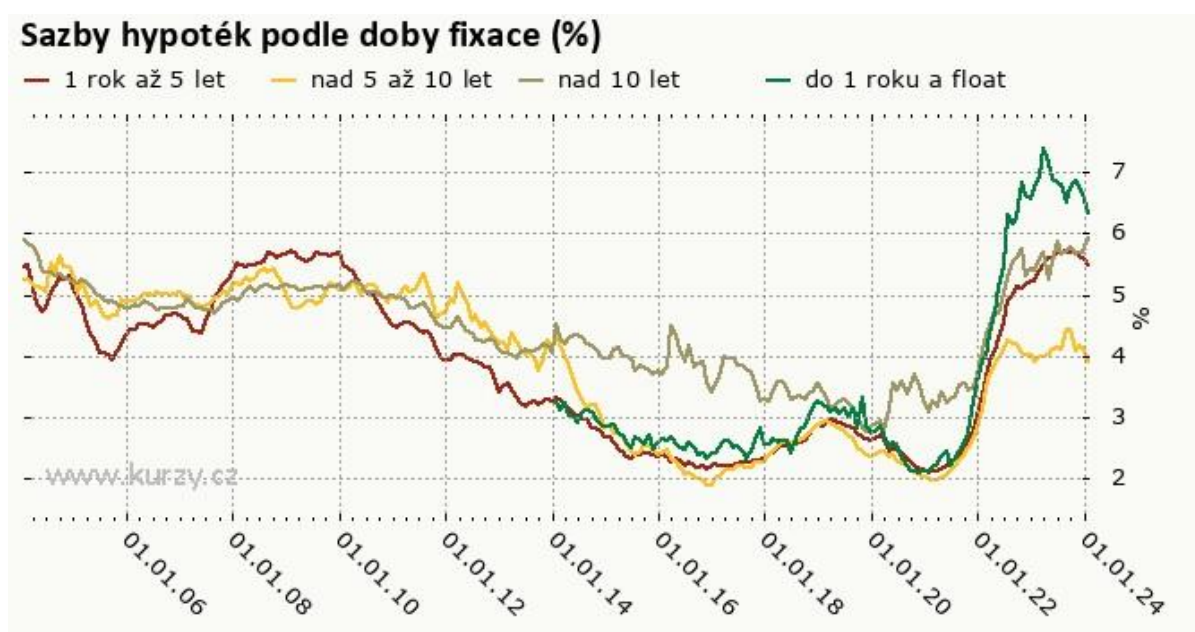
Způsob úročení, který si klient při výběru hypotečního úvěru vybere, je další faktor, který ovlivňuje úrokovou sazbu. Nejčastěji se využívají tři způsoby, konkrétně, úročení s odloženou splátkou, úročení s fixací úrokové sazby nebo úročení s plovoucí sazbou.

Pokud se bavíme o úvěrech s odloženou splátkou, tak se nejčastěji jedná o kombinované úvěry, kdy je s úvěrem spojen další produkt, může jít například o životní pojištění či penzijní připojištění, klient si tam po určitou dobu tvoří rezervu. Jak již bylo uvedeno v kap. 1.1.4 jedná

se o úvěr, kde se platí pouze úroky, nikoliv zatím jistina, ta je splacena až v okamžiku, kdy se uspořena částka rovná jistině.

Další možností úročení je s fixací úrokové sazby. Klient si sám vybere dobu fixace, po kterou je úroková sazba stejná, délka fixace může být rozdílná, klidně pouze 1 rok, nebo až 30 let. Čím větší chceme jistotu, tím více musíme zaplatit. Proto sazby pro vyšší fixace jsou dražší. (Syrový, 2009, s. 31) Jak vyplývá z obrázku č. 1, pro klienty je nejvýhodnější si aktuálně volit délku fixace v rozmezí 5 až 10 let, protože úrokové sazby by měly v nejbližších letech klesat, tudíž se jim tato doba fixace nejvíce vyplatí.

Obrázek 1: Sazby hypoték podle doby fixace



Zdroj: Kurzy.cz

Poslední typ úvěru je ten, který je úročen plovoucí sazbou, je charakteristický hlavně tím, že doba fixace úrokové sazby je po velmi krátkou dobu. Často se jedná o rok, měsíc, či dokonce jen den. Sazba je navázána na PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate), jedná se o tržní úrokovou sazbu, která je vyhlášována ČNB. Tato sazba je specifická tím, že si za ní půjčují banky mezi sebou navzájem. Úrok, který zaplatí klient, se vypočítá tak, že si k němu banka přičte marži. (Kurzy.cz, 2024)

1.5 Zajištění úvěru

Hypoteční úvěry jsou zajišťovány z toho důvodu, že se banky snaží minimalizovat riziko ztráty, které vzniká při poskytnutí úvěru. Obecně platí, že čím je úvěr rizikovější a čím je doba splatnosti delší, tím kvalitnější musí být způsob zajištění. Účelem zajištění úvěru z pohledu banky je snaha získat druhotný zdroj příjmu v případě, kdy dlužník nemá dostatek peněžních

prostředků na splácení úvěru a úroku. (Černohorská, 2017, s. 117) Ze zákona je dáno, že hypoteční úvěry musí být zajištěny nemovitostí, konkrétně zástavním právem k nemovitosti. Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, konkrétně §1311 vymezuje zástavní právo takto: *Zástavním právem lze zajistit dluh o určité výši nebo dluh, jehož výši lze určit kdykoli v době trvání zástavního práva. Zástavním právem lze zajistit dluh peněžitý i nepeněžitý, podmíněný nebo i takový, který má vzniknout teprve v budoucnu.* Zastavená nemovitost se musí nacházet na území ČR, ale ne vždy to musí být ta nemovitost, na kterou je úvěr poskytnut, pokud je ovšem vlastníkem nemovitosti někdo jiný, než žadatel o úvěr, je potřeba i souhlas vlastníka té dané nemovitosti. Pro zástavní právo se nejčastěji využívá:

- rodinný dům,
- byt ve vlastnictví,
- bytový dům,
- stavební pozemek.

Zástavní právo vzniká dnem podpisu smlouvy mezi dlužníkem a věřitelem. Hodnotu nemovitosti pak odhadne odhadce, kterého banka pověří. Zastavit lze i více nemovitostí, ale vždy musí být zastavena celá, nikoliv jen podíl. Lze vzít do zástavy i nemovitost, která je rozestavěná, ale musí to být uvedeno v katastru nemovitostí.

V případech, kdy má banka pocit, že bonita klienta nebude dostatečná, může dále žádat o další zajištění, tím může být:

- zástavní právo k pohledávce,
- vinkulace životního pojištění,
- ručení další fyzické osoby.

Jako další podmínku, kterou si v rámci zajištění úvěru banky žádají často bývá to, aby byla zastavená nemovitost pojištěná. Banky především vyžadují pojištění proti živelním pohromám. Klient si může sám vybrat, kde nechá svou nemovitost pojistit, ale banky často nabízí slevy za to, že nemovitost klient pojistí u pojišťovny, se kterou má banka smlouvu. Dále banka po klientovi vyžaduje vinkulaci pojistného plnění, kdy pojišťovna potvrdí závazek, že v případě pojistné události bude pojistné plnění vyplaceno třetí osobě, v tomto případě bance.

1.6 Čerpání úvěru

Čerpat hypoteční úvěr lze po splnění předem stanovených podmínek, které jsou uvedeny ve smlouvě. Před tím, než bude úvěr poskytnut, tak banka zkoumá, zda jsou veškeré předložené

dokumenty pravdivé a právně nezávadné. Nejčastější podmínkou je potvrzení o vkladu zástavního práva banky k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí. Aktuálně některé banky povolují čerpat část úvěru i na základě návrhu na zápis do o vkladu zástavního práva. Čerpání se nejvíce využívá bezhotovostně, a aby banka měla potvrzení, že účel byl dodržen, např. tím, že uhradí předloženou fakturu nebo uhradí závazky. Touto formou má banka jistotu, že poskytnuté peníze nebyly využity na něco, co nemá s hypotečním úvěrem nic společného. V případě, kdy si klient realizuje veškeré práce na nemovitosti sám, tak banka může uvolnit část finančních prostředků klientovi na účet za nákupy zaplacené v hotovosti. Možnosti, které můžeme využít k čerpání úvěru závisí na účelu daného úvěru. Čerpat hypoteční úvěr lze buď jednorázově, nebo postupně. (Banky.cz, 2024)

V případě jednorázového čerpání jsou peníze poskytnuty v plné výši, takové čerpání se nejčastěji používá při koupi nemovitosti. Po splnění podmínek je na bankovní účet uvedený ve smlouvě vyplacena částka v plné výši.

Naopak, pokud jsou peníze bankou uvolňovány postupně, tak se tato možnost volí v případech, kdy se poskytuje úvěr na výstavbu nebo rekonstrukci nemovitosti. Vždy záleží na tom, jaká částka je aktuálně vyplacena, odvíjí se od toho výše úroku, která bude muset být uhrazena. Platí, že čím déle finance čerpáme, tím více na úrocích zaplatíme.

1.7 Způsob splácení

Hypoteční úvěr je specifický tím, že jeho splácení trvá dlouhou dobu, nejčastěji se to pohybuje v rozmezí 5 až 45 let. Při uzavírání smlouvy s bankou se klient na základě podmínek domluví, jakým způsobem bude hypoteční úvěr splácen. Ke splácení úvěru se nejčastěji využívají tři metody, a to je anuitní splácení, degresivní splácení a progresivní splácení.

Anuitní splácení je nejčastějším typem splácení úvěru. Klient splácí jak úrokovou část, tak i jistinu. Mění se pouze výše úmoru a úroku, na začátku je více zastoupen v částce úrok, ale postupem času se to mění a začne mít větší zastoupení ve splátce jistina. Po celou dobu je splátka stejně vysoká, tím se myslí především na základě dohodnuté délky fixace. Po jejím skončení banka nabídne klientovi novou úrokovou sazbu, ten s ní bude buď souhlasit, nebo může svůj úvěr refinancovat u jiné banky. (Kurzy.cz, 2024) Tento typ splácení je vhodný především pro občany, kteří splácí hypotéku ze svých příjmů, protože vědí, jakou částku budou splácet. Pro výpočet používáme 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

i = úroková sazba

n = počet let spláčení

PV = počáteční hodnota

Progresivní spláčení je specifické tím, že na začátku spláčení je částka po dobu jednoho roku nižší, ale po následující období se zvyšuje o pevný koeficient růstu. (Kurzy.cz, 2024) Úmor tedy pravidelně a rychle roste. Výhodou této možnosti je, že na začátku, kdy jsou nižší splátky je možnost rychleji dům vybavit, protože měsíční splátky nejsou tak vysoké. Tento typ spláčení je vhodný především pro podnikatele, kteří očekávají v budoucnu vyšší zisk, tudíž budou schopni splácet vyšší splátku.

Naopak degresivní spláčení je takové spláčení, kdy se po dobu spláčení výše splátky snižuje, můžeme tedy říct, že je opakem progresivního spláčení. Úmor se nemění a úrok neustále klesá. Tento typ spláčení využívají nejčastěji klient, kteří vědí, že jim na začátku nevádí větší finanční zatížení. (Kurzy.cz, 2024) Výhodou může být, že klient ví, že do budoucna nebude muset tolik zatěžovat svůj finanční rozpočet a ušetřené peníze využít na jiné aktivity.

1.8 Státní podpora

Jednou z možností, kterou stát umožňuje je odpočet úroků. V daňovém přiznání si lze odečíst 15 % ze zaplacených úroků, ale zároveň výše částky nesmí přesáhnout 150 000 Kč. Za kalendářní rok si tedy může žadatel odečíst úroky ve výši 22 500 Kč. I zde jsou stanoveny podmínky, aby bylo možné úroky odečíst, jednou je ta, že hypotéka musí být použita na: nákup domu či bytu, rekonstrukci, stavbu domu nebo pozemek. Důležitou součástí je to, že v dané nemovitosti se musí trvale bydlet, ať už dlužník, nebo jeho blízcí. Odpočet úroků může využít pouze účastník úvěrové smlouvy, neboli dlužník. Pokud je více účastníků, pak může využít odpočet buď jen jeden z žadatelů, nebo všichni. Důležitým dokladem je potvrzení o zaplacení úroků, který zasílá banka každý rok, protože pokud si chce úroky odečíst, je potřeba tento dokument doložit. V případě, kdy žadatel žádá poprvé, je potřeba doložit také výpis z katastru nemovitostí. (Banky.cz, 2024)

V rámci dotací od státu lze pro rok 2024 využít dotační program Nová zelená úsporám. Kdy je možné zažádat si o dotaci na novostavby, fotovoltaiku, nový kotel, nebo tepelné čerpadlo. V mé práci se zaměřím pouze na dotaci na novostavbu. O dotaci na novostavbu lze žádat, pokud se jedná o novostavbu rodinného domu s velmi nízkou energetickou náročností, novostavbu bytového domu s velmi nízkou energetickou náročností, nebo nákup bytu v novém bytovém domě. U rodinných domů s velmi nízkou energetickou náročností s důrazem na použití obnovitelných zdrojů energie lze získat částku až ve výši 535 000 Kč. (Novazelenausporam.cz, 2024)

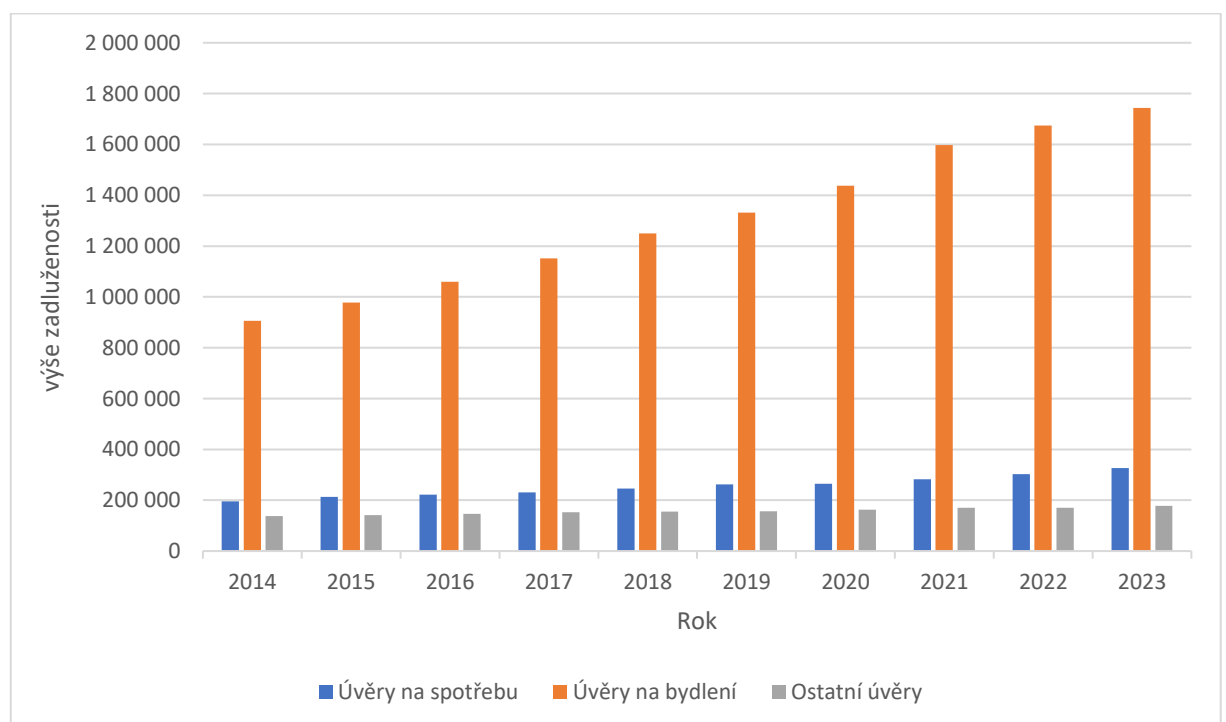
2 Vývoj hypotečních úvěrů

Tato kapitola se zaměřuje na zhodnocení vývoje hypotečních úvěrů v České republice v posledních 10 letech. Pozornost je věnována i vývoji cen nemovitostí, vývoji úrokových sazeb a zadluženosti domácností v čase. Data jsou čerpána z bankovní statistiky ARAD České národní banky a také z Českého statistického úřadu.

2.1 Vývoj zadluženosti domácností

Obrázek č. zachycuje vývoj zadluženosti českých domácností, a to v členění na úvěry na spotřebu, na bydlení a ostatní.

Graf 1 Vývoj zadluženosti domácností (v mil Kč.)



Zdroj: ČNB ARAD

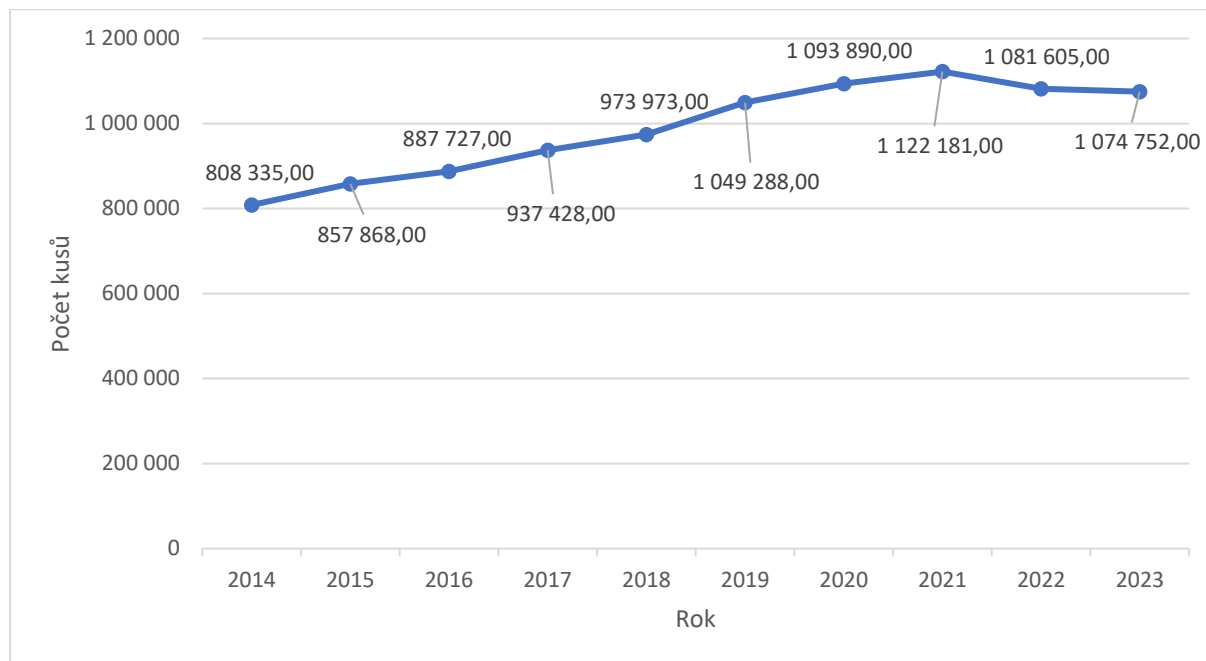
Dle grafu je možné vidět, že domácnosti jsou nejvíce zadlužené právě z úvěrů poskytnutých na bydlení. Dále můžeme vidět, že zadluženost v rámci úvěrů poskytnutých na bydlení neustále stoupá v roce 2014 byla částka 905 539 milionů korun a v roce 2023 byla částka ve výši 1 743 872 milionů korun, tedy za posledních 10 let se zadluženost domácností velice zvýšila, můžeme říct, že je zde zvýšení skoro o celou původní výši v roce 2014. Ani v jednom ze zkoumaných roků zadlužení neklesá. Nejvyšší nárůst můžeme sledovat mezi lety 2020 a 2021, kdy v roce 2020 byla zadluženost ve výši 1 437 889 milionů korun a v roce 2021 byla částka ve výši 1 597 229 milionů korun. Pokud to porovnáme s úvěry na spotřebu, tak jejich trend je

také rostoucí, ale poměrně pomalejším tempem, kdy v roce 2014 byla zadluženost ve výši 195 416 milionů korun a v roce 2023 ve výši 326 374 milionů korun.

2.2 Vývoj počtu a objemu hypotečních úvěrů

Graf č. ukazuje vývoj počtu smluv hypotečních úvěrů, které banky poskytly svým klientům.

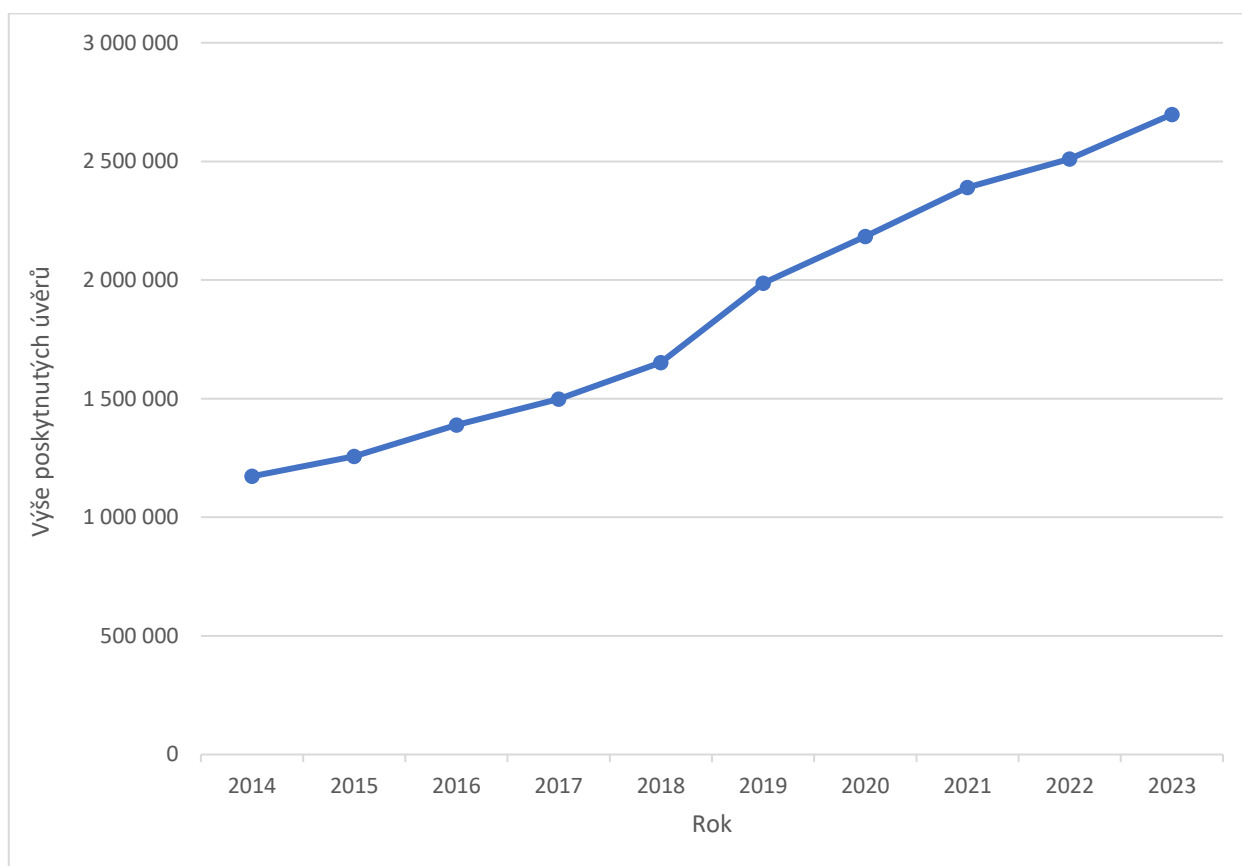
Graf 2 Vývoj počtu smluv hypotečních úvěrů



Zdroj: ČNB ARAD

Jak je vidět z grafu počet úvěrových smluv v letech stoupal, nejvyšší počet smluv byl v roce 2021, a to 1 122 181 kusů. V posledních dvou letech, tedy v roce 2022 a 2023 je vidět pokles počtu smluv. Tento pokles může být způsoben tím, že vzrostly úrokové sazby a domácnosti neměly dostatek finančních prostředků na to, aby si mohli vzít hypoteční úvěr. Dalším důvodem, proč se snížil počet smluv s hypotečními úvěry může být ten, že od roku 2021 může Česká národní banka využívat limitní úvěrové ukazatele, kdy konkrétně ukazatel LTV má nastavené horní hranice a pokud ji žadatel nesplňuje, tak mu úvěr není možné poskytnout. Důležitý nicméně není jen počet úvěrových smluv, ale zejména objem poskytnutých hypotečních úvěrů.

Graf 3 Vývoj objemu hypotečních úvěrů (v mld. Kč)



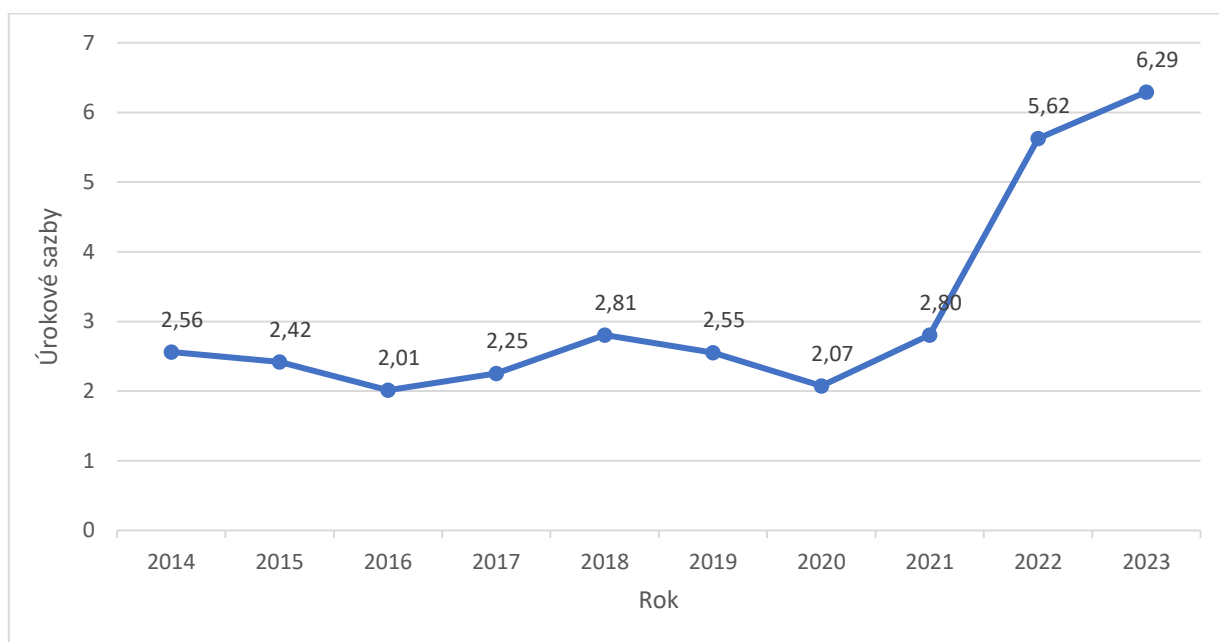
Zdroj: ČNB ARAD

Od roku 2014 objemy poskytnutých úvěrů neustále rostou. V roce 2014 byl objem hypotečních úvěrů ve výši 1 172 528 milionů korun oproti tomu v roce 2023 byla výše objemu 2 698 027 milionů korun, což je nárůst o více než polovinu. Pokud to budeme srovnávat s počtem smluv, tak i přestože bylo sjednáno za poslední dva roky méně úvěrových smluv, objemy pořád rostou. Jedním z důvodů patrně budou i rostoucí ceny nemovitostí, kdy si žadatelé o hypoteční úvěr potřebují půjčit vyšší částku

2.3 Vývoj úrokových sazeb

V grafu č. je možné vidět vývoj průměrných úrokových sazeb hypotečních úvěrů v posledních 10 letech

Graf 4 Vývoj úrokových sazeb

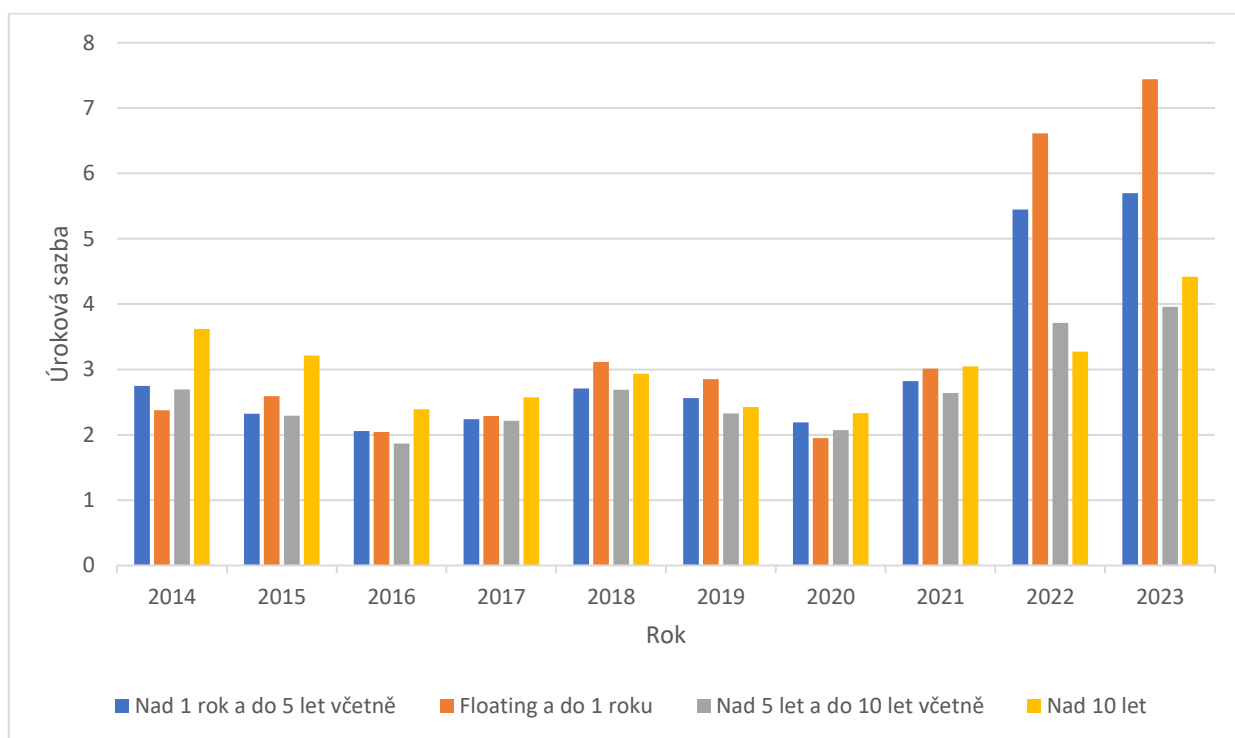


Zdroj: ČNB ARAD

Na grafu můžeme vidět, že do roku 2021 se úrokové sazby pohybovaly poměrně v podobné výši, přibližně okolo 2 % a v rámci možností byly i nízké. Nejnižší hodnota úrokové sazby, která byla za posledních 10 let na hypotečních trhu byla v roce 2016, kdy se snížila až na 2,01 %. Naopak v posledních 3 letech úrokové sazby pro hypoteční úvěry rostou velice rychle. Pokud porovnáme rok 2021 a 2022, tak úroková sazba vzrostla o skoro 3 procentní body, což může být zaviněno pandemií Covid 19 a válečnými konflikty na Ukrajině, protože z důvodu vzniku těchto událostí Česká národní banka zvýšila úrokové sazby, což se to promítlo i do úrokových sazeb hypotečních úvěrů. V roce 2023 se také ještě zvýšila, tudíž můžeme říct, že v tomto roce byla úroková sazba nejvyšší za posledních 10 let. Podle predikcí České národní banky i aktuálního vývoje lze očekávat v průběhu roku 2024 pokles úrokových sazeb. Jejich návrat k hodnotám před rokem 2020 je však v dohledné době nepravděpodobný.

Úrokové sazby se výrazně liší podle zvolené délky fixace. Jejich vývoj právě s ohledem na dobu fixace proto přináší Graf č.

Graf 5 Vývoj úrokových sazeb na základě fixace



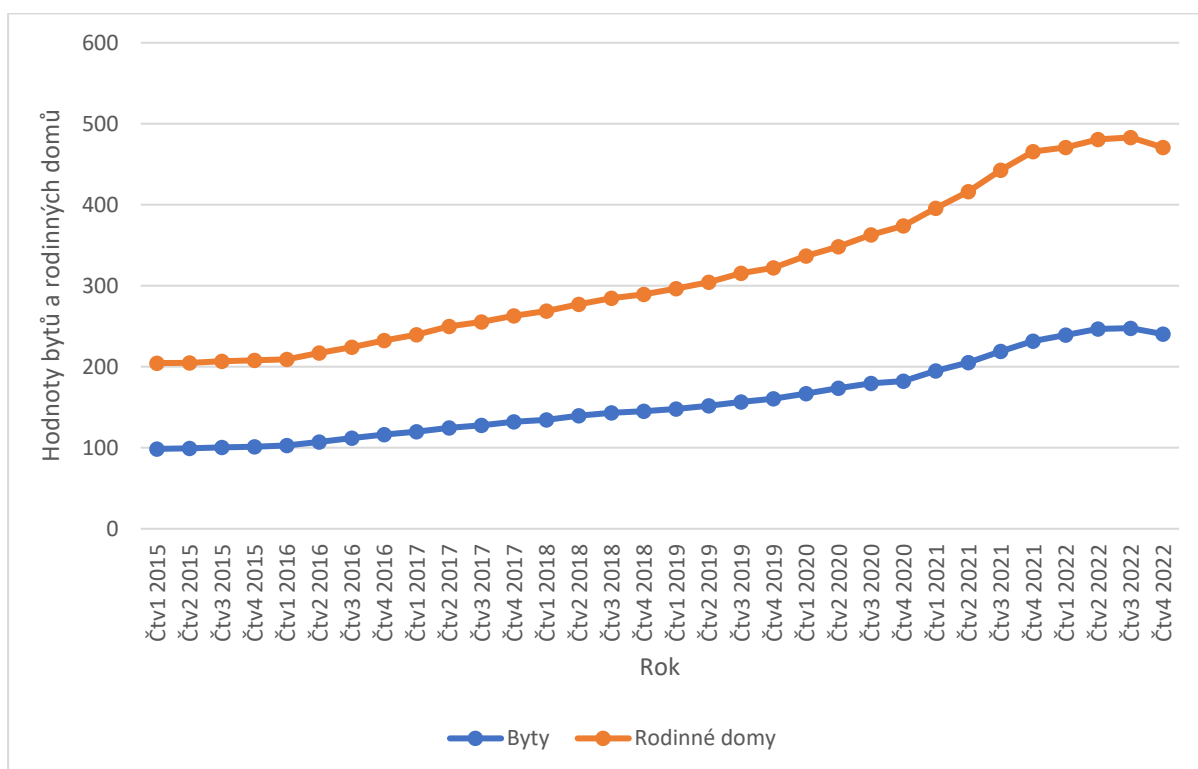
Zdroj: ČNB ARAD

Z grafu je patrné, že pro klienty bylo vždy převážně nejvíce výhodné volit fixaci úrokové sazby na 5 let až 10 let, v roce 2016 se pohybovala okolo 1,86 %, nejvyšší hodnotu měla v posledním sledovaném roce, tedy 2023 a to stoupla až na 3,96 %. Naopak po celou dobu byla nejméně výhodná fixace v rámci floatingu a fixace do 1 roku. Hodnoty se vždy oproti jiným sazbám pohybovaly vysoko, nejnižší hodnotu měla takto sazba v roce 2020, kdy byla její hodnota ve výši 1,95 %, od té doby jen roste a v roce 2023 se dostala na hodnotu 7,44 %. Nejvýhodnější je tedy i na základě tohoto grafu, aby si klienti vybírali úrokové sazby, které jsou fixovány na období 5 let až 10 let.

2.4 Vývoj cen nemovitostí

S hypotečními úvěry úzce souvisí i vývoj cen nemovitostí. Graf č. zachycuje zvláště vývoj cen bytů a vývoj cen rodinných domů v České republice v rozmezí let 2015 až 2022.

Graf 6 Vývoj cen nemovitostí



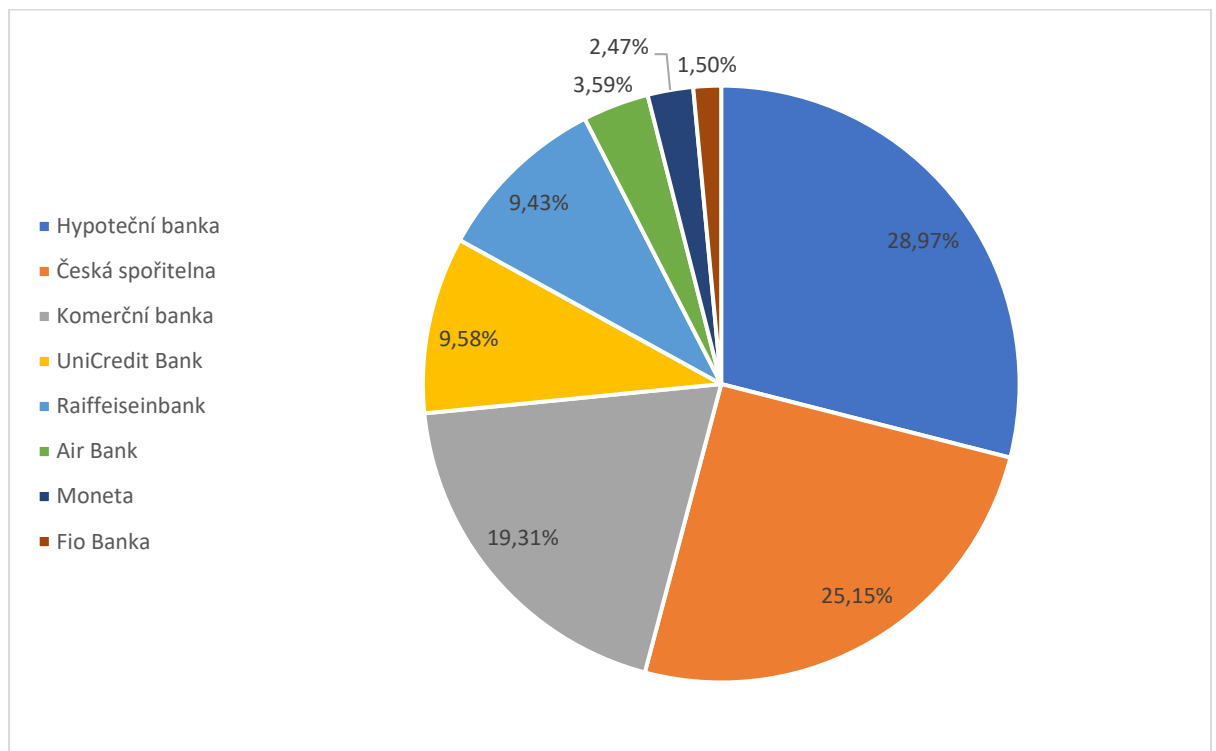
Zdroj: ČSÚ

Hodnoty cen nemovitostí jsou v grafu uvedeny pomocí Indexu cen bytů o základu 2010 = 100. Po celou dobu je dle hodnot vidět, že ceny bytů i rodinných domů neustále rostou. Ovšem je na první pohled viditelné, že rodinné domy mají oproti bytům rychlejší růst. Nejrychlejší růst je zaznamenán v roce 2021, kdy šly ceny nemovitostí velkým tempem nahoru. Pozitivním poznatkem je, že v roce 2022 se objevil menší pokles.

3 Srovnání hypotečních úvěrů

Pro porovnání nabídky hypotečních úvěrů na českém trhu jsem si vybrala 5 bank, které za poslední rok prodaly nejvíce úvěrů, dle grafu vloženého níže můžeme vidět, že se jedná o Hypoteční banku, Českou spořitelnu, Komerční banku, UniCredit Bank a Raiffeisenbank. V rámci této části budu čerpat informace z portálu Banky.cz a z webových stránek jednotlivých bank.

Graf 7 Podíly bank podle prodaných objemů hypotečních úvěrů



Zdroj: Peníze.cz

3.1 Popis vybraných bank

3.1.1 Hypoteční banka

Hypoteční banka, neboli v současnosti ČSOB Hypoteční banka působí na trhu již více jak 25 let. Hypoteční banka je specialistou ve své oblasti a za posledních 10 let je jedním z největších poskytovatelů hypotečních úvěrů v naší zemi. V České republice má více než 50 kamenných poboček a množství poradenských míst a externích poradců. Od roku 2021 se s ČSOB Hypoteční bankou setkáváme i na pobočkách České pošty. V nabídce má velké množství druhů hypotečních úvěrů, jak účelové, tak i neúčelové, ale také hypoteční úvěry pro mladé. V rámci nabídky hypoték vychází velice vstřícně klientům, kteří nemají možnost dosáhnout na produkty jiných bank. K výhodám hypoteční banky můžeme přiřadit:

- specializovaná banka dokáže zohlednit i situace, s nimiž si jiné banky neporadí,

- odhad nemovitosti zdarma,
- část peněz z hypotečního úvěru lze využít neúčelově.

Naopak za nevýhody hypoteční banky můžeme považovat:

- možnost lepšího vyřešení s hypotečním poradcem, než s hypoteční bankou,
- vyšší úroková míra než u jiných bank.

3.1.2 Česká spořitelna

Česká spořitelna je banka, která má nejdelsí tradici na českém trhu, i přestože její vznik v roce 1810 pochází z Rakouska, tak v České republice funguje již od roku 1825, kdy byl její původní název Schraňovací pokladnice (pokladní kasa) pro hlavní město Prahu a pro Čechy. Postupem času měnila názvy, až do aktuálního Česká spořitelna. Patří do nadnárodní finanční skupiny Erste Group BankAG. Tím, že se zajímá o veškerou klientelu na finančním trhu, tak v současné době obsluhuje více než 4,5 milionů klientů. Tento počet klientů může být zapříčiněn také tím, že má velkou škálu poboček a bankomatů i v menších obcích. Česká spořitelna má také širokou nabídku produktů, jako jsou běžné účty, spořicí účty, stavební spoření, hypoteční úvěry a mnohé další. Hlavními výhodami České spořitelny jsou:

- půjčky s vysokou flexibilitou splácení,
- velká banka s kompletní nabídkou služeb,
- pobočky, bankomaty a vkladomaty i v menších obcích.

Do nevýhod u této banky můžeme zařadit:

- nižší úroky na depozitních produktech,
- zpoplatněné výběry v bankomatech cizích bank.

3.1.3 Komerční banka

Komerční banka vznikla již v 90. letech minulého století, kdy byla vyčleněna ze Státní banky Československé. Později byly její podíly odprodány francouzské společnosti Société Générale, pod kterou je Komerční banka dodnes. Patří mezi jednu z velkých bank na českém finančním trhu. Pro své klienty nabízí velkou škálu produktů, kterými jsou běžné účty, spořicí účty, hypoteční úvěry a mnoho další. Komerční banka se v posledních letech zabývá ekologickou udržitelností, nejen formou nabízených produktů, ale také svým chováním. K hlavním výhodám Komerční banky můžeme zařadit:

- široká síť poboček,
- velká a stabilní banka,

- ekologická udržitelnost.

Naopak Komerční banka může za své nevýhody požadovat:

- nižší úročení vkladů,
- vyšší poplatky za služby než u internetových bank.

3.1.4 UniCredit Bank

UniCredit Bank je na českém trhu poměrně krátkou dobu, svou činnost zahájila v roce 2007. Jedná se o rychle se rozvíjející banku nabízející spoustu produktů, jak pro firmy, tak privátní a retailové klienty. UniCredit Bank je jednou z nejsilnějších bank na trhu v oblasti projektového a korporátního financování. U této banky si klienti mohou zařídit běžný účet, investice, hypoteční úvěr a další produkty. Kromě produktů, které banka nabízí mohou klienti využívat také nabídku služeb pro financování různých projektů z fondů EU. UniCredit Bank je známá výhodami, kterými jsou:

- spadá pod největší finanční skupinu v Evropě,
- široká nabídka produktů a služeb,
- široká nabídka pojištění.

K nevýhodám UniCredit Bank lze zařadit:

- zbytečné poplatky na běžných účtech,
- nemá ve své nabídce stavební spoření.

3.1.5 Raiffeisenbank

Raiffeisenbank lze na českém trhu vidět již od roku 1993, její původ pochází z Německa, konkrétně ze skupiny Raiffeisen. Tato banka poskytuje spoustu základních služeb zdarma, ale objevují se u ní i takové, za které si klient připlatí. Její produkty jsou vhodné jak pro soukromé, tak firemní klienty. Mezi své základní produkty banka řadí běžné účty, spořicí účty, hypoteční úvěry a další produkty. V rámci své licence provozuje Raiffeisenbank také stavební spořitelnu. Kromě toho se také zaměřuje na vzdělávací, kulturní i charitativní projekty a podobně jako Komerční banka se snaží věnovat i otázce ekologie. K jejím výhodám můžeme zařadit:

- pobočky pro sluchově postižené,
- výběry ze všech bankomatů zdarma,
- velké množství poboček.

Naopak za nevýhody Raiffeisenbank můžeme uvést:

- vedení Aktivního účtu za poplatek,
- poměrně drahé výběry na pokladně.

3.2 Produkty vybraných bank

3.2.1 Hypoteční banka

Hypotéka na bydlení – Jedná se o produkt, který lze využít na koupi, výstavbu či rekonstrukci. Lze dosáhnout na úvěr až do 90 % hodnoty nemovitosti, kdy je možné využít fixaci na 1, 3, 5, 7 nebo 10 let. Úroková sazba začíná na hodnotě 5,39 % a dále se odvíjí od doby fixace. V případě, že si klienti sjednají spolu s hypotečním úvěrem i životní pojištění, tak mají možnost získat zvýhodněnou úrokovou sazbu

Hypotéka na úsporné bydlení – Stejně jako předchozí produkt, i tento lze využít na koupi, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti. Hlavní podmínkou pro získání tohoto hypotečního úvěru je, aby byla nemovitost v energetické třídě A nebo B. Tento úvěr lze také čerpat do hodnoty nemovitosti 90 % se stejnými fixacemi úrokové sazby. Úroková sazba je u tohoto produktu o něco málo nižší a začíná na hodnotě 5,19 %. Klienti, kteří si sjednají tento produkt, mohou získat slevu ve výši 30 % na zhotovení energetického štítku, nebo slevu na pojištění nemovitosti Náš domov, do kterého se zahrnují také solární prvky.

Hypotéka pro mladé do 36 let – Úvěr se poskytuje mladším žadatelům, pro které je složitější dosáhnout na hypoteční úvěr. Hlavní výhodou je to, že banka posuzuje příjmy mírněji, mladý žadatel má možnost si půjčit až do výše 9,5násobku čistého ročního příjmu. Financování je poskytnuto také do až do výše 90 % hodnoty nemovitosti. Banka nabízí ocenění nemovitosti zdarma a s tím i vedení hypotéky a čerpání nad zástavní hodnotu. Žádost lze podat online.

Americká hypotéka – Jedná se o neúčelový úvěr, který lze čerpat až do výše 5 milionů Kč, případně do 70 % hodnoty nemovitosti. Doba splácení je v rozmezí 3 až 20 let. Úroková sazba začíná na hodnotě 6,29 % a fixovat úvěr je možné na dobu 1, 3 nebo 5 let. I v případě tohoto produktu je odhad nemovitosti zdarma.

Refinancování hypotéky – Používá se v případě převodu hypotéky od jedné banky k jiné. Doba splácení je v rozmezí 5 až 30 let. Úvěr lze refinancovat do 70 % hodnoty nemovitosti. Úroková sazba se pohybuje od 6,19 % a je možné ji zafixovat na dobu 1, 3, 5, 7 nebo 10 let.

3.2.2 Česká spořitelna

Hypotéka bez poplatků a bez čekání – Jedná se o klasický hypoteční produkt banky, kdy lze získané prostředky využít na koupi, rekonstrukci či stavbu nemovitosti. Banka poskytne

finanční prostředky až do výše 90 % zastavené nemovitosti. Úroková sazba se pohybuje již od 5,29 % a už České spořitelny lze využít fixaci v délce 1, 2, 3, 5, 8, 10, 15 nebo až 20 let. Výši splátky je možné si nastavit bez dalších poplatků, případně je možné i úvěr předčasně splatit. V případě hypotéky, kterou nabízí České spořitelna, je nejvýhodnější mít zařízený jejich bankovní účet a pojištění schopnosti splácet, díky tomu se dá dostat na jejich nejvýhodnější úrokovou sazbu. Služby jako je odhad nemovitosti, vložení do katastru a potvrzení příjmů má banka zdarma.

Hypotéka pro budoucnost – Česká spořitelna nabízí tento produkt, který je šetrný na ekologii. Tímto druhem hypotéky je možné financovat novostavbu, která se bude nacházet v energetické třídě A nebo B, případně rekonstrukci budovy, díky které se poté sníží energetická náročnost. Banka i v tomto případě poskytne prostředky až do výše 90 % zastavené nemovitosti. Úrokové sazby jsou zde až o 0,2 % nižší a jejich výše se začíná pohybovat na 5,09 %. I zde je možnost fixace v délce 1, 2, 3, 5, 8, 10, 15 nebo 20 let. Další výhodou tohoto produktu je, že díky dotacím, které jsou na tyto projekty zprostředkovány lze splatit až 10 % ze získané dotace. Česká spořitelna i v tomto případě nabízí odhad, vklad do katastru a potvrzení příjmů zdarma.

Úvěr od Buřinky na rekonstrukci – Vedle hypotečního úvěru Česká spořitelna nabízí také úvěr na rekonstrukci bydlení. Je možné si půjčit částku od 40 000 Kč až 2 500 000 Kč a není potřeba zastavovat nemovitost. Úroková sazba se zde pohybuje od 6,29 % a zde ji zafixovat na 3 roky, nebo po celou dobu splácení. Díky možnosti splácení až 25 let lze nastavit nízké splátky, aby to příliš nezasahovalo do rozpočtu rodiny. Po rekonstrukci stačí doložit pouze fotky, jak vypadá zrekonstruovaná část a banka si sama vytvoří rozpočet a určí, zda byly peníze použity v dostatečné míře. Zaplacené úroky je možné si odečíst od základu daně.

Refinancování hypotéky – I Česká spořitelna nabízí převod hypotečního úvěru k sobě. Převod hypotéky nabízí zdarma a lze ho vyřídit i spravovat online z pohodlí domova. Jediné, co je potřeba osobně je podpis smlouvy. Podmínky v případě refinancování jsou úplně stejné jako u jejich produktu Hypotéka bez poplatků a bez čekání.

3.2.3 Komerční banka

Hypoteční úvěr – Jedná se o klasický produkt banky, kdy banka nabízí finanční prostředky na koupi, rekonstrukci nebo stavbu nemovitosti. Banka požaduje zástavní právo k nemovitosti a pojištění nemovitosti. Lze poskytnout maximálně částku do 90 % zastavené nemovitosti. Úroková sazba zde začíná na 5,49 % a lze ji fixovat na období 1, 2, 3, 4 nebo 5 let. Na nejnižší úrokovou sazbu lze dosáhnout za podmínek, pokud si klient u Komerční banky sjedná pojištění

zastavené nemovitosti a rizikové životní pojištění, dále pokud příjmy chodí na účet vedený u Komerční banky a klient předloží průkaz o energetické náročnosti budovy. Klient si zde zaplatí poplatek za poskytnutí úvěru a také za návrh na vklad do katastru nemovitostí.

Hypotéka 2v1 – Tento produkt nabízí Komerční banka jako kombinaci hypotéky a dalších finančních prostředků, které hypoteční úvěr nepokryje. Úroková sazba i zde začíná na 5,49 % za splnění podmínek jako u klasického hypotečního úvěru od Komerční banky. V tomto produktu lze získat až 800 000 Kč, které běžný hypoteční úvěr nepokryje. Peníze, které jsou získány navíc jsou s výhodnějším úrokem oproti klasické půjčce. Při žádání o hypoteční úvěr lze i najednou žádat o neúčelovou část. Každý rok je možné splatit až 25 % hypotéky bez jakýchkoliv poplatků. Při poskytnutí klient platí stejné poplatky jako u produktu klasického hypotečního úvěru.

Hypotéka bez nemovitosti – Komerční banka nabízí produkt, kdy je možné prvně vyřídit finanční prostředky a teprve až poté hledat bydlení. Na výběr nemovitosti má klient 3 roky. V okamžiku, kdy klient vybere bydlení, tak banka uvolní sjednané finanční prostředky. I v tomto případě začíná úroková sazba již od 5,49 % s dobou fixace až na 5 let. I zde jsou stejné poplatky jako v předchozích případech.

Americká hypotéka – Jde o neúčelový hypoteční úvěr, kdy je možné peníze využít na cokoli až do výše 10 000 000 Kč. Komerční banka půjčí finanční prostředky až do 70 % zastavené nemovitosti. Úroková sazba je zde vyšší a její výše se pohybuje od 5,89 % s dobou fixace 1, 2, 3, 4 nebo 5 let. Maximální doba splácení je 20 let. Úvěr lze čerpat až 24 měsíců od podpisu smlouvy. Ocenění nemovitosti je zde zdarma, ale klient si zaplatí poplatky za poskytnutí úvěru a za návrh na vklad do katastru nemovitostí.

Refinancování hypotéky – Možnost převést úvěr od jiné banky ke Komerční bance. Proces je mnohem rychlejší než při prvním sjednání a je možnost navýšení hypotéky, případně úpravy podmínek. Splácet lze až 30 let a maximální výše úvěru je i zde omezena do 90 % zastavené nemovitosti. Úroková sazba začíná na 5,49 % a lze získat 800 000 Kč navíc na cokoli. V tomto případě se hradí pouze poplatek za návrh na vklad do katastru nemovitostí.

3.2.4 UniCredit Bank

Hypotéka nové peníze – UniCredit Bank nabízí produkt hypotečního úvěru, který lze využít na koupi, rekonstrukci či výstavbu nemovitosti. Finanční prostředky poskytuje až do výše 95 % odhadní hodnoty nemovitosti. Úroková sazba je zde již od 4,89 % s možností doby fixace od 1 roku až do 10 let. Doba splácení se zde pohybuje v rozmezí 1 rok až 30 let.

Nízkoenergetická hypotéka – Banka nabízí tento produkt pro výstavbu nemovitosti v energetické třídě A nebo B, pokud se jedná o rekonstrukci, posuzuje se klasifikační třída po provedení změn. Tuto hypotéku lze využít i v případech, kdy se díky rekonstrukci klient dostane z vyšší energetické třídy, např. z třídy C do třídy B. UniCredit Bank poskytne i v tomto případě částku až do 95 % odhadní hodnoty nemovitosti. Úroková sazba zde začíná také na 4,89 %, ale lze získat slevu až 0,1 %. Doba fixace je zde také možná od 1 roku až po dobu 10 let. Hypoteční úvěr je možné splácet až 30 let.

PRESTO půjčka na bydlení – Vedle hypotečních úvěrů nabízí UniCredit Bank také půjčku na bydlení, kdy poskytne prostředky až do výše 1 250 000 Kč. Požaduje jen do 6 měsíců doložit účel na co se poskytovaný úvěr použije. V nabídce má ekologické účely, ale také klasické jako je výstavba, koupě nebo rekonstrukce nemovitosti. Úroková sazba zde začíná na 6,29 %. Výhodou u této půjčky je, že klient může 20 % poskytnutých finančních prostředků využít na cokoliv.

Refinancování hypotéky – V případě skončení fixace hypotéky u jiné banky je možné si přesunout svůj hypoteční úvěr k UniCredit Bank. Přesunutí je bez vstupního poplatku a je akceptován odhad původní ceny nemovitosti. Úroková sazba je zde ve výši 4,89 %. I zde je maximální doba splatnosti 30 let.

3.2.5 Raiffeisenbank

Hypotéka na bydlení – Raiffeisenbank nabízí tento produkt ve více variantách. První variantou je Klasik. Tato varianta je vhodná především pro rekonstrukci, koupi nebo výstavbu nemovitosti, ale také ji lze využít například na koupi podílu v bytovém družstvu. V rámci varianty Klasik lze dosáhnout na úvěr až do výše 20 milionů Kč a z toho 20 % je možné využít na cokoliv. Maximální výše úvěru, na kterou je možné dosáhnout, je 90 % hodnoty zastavené nemovitosti. Hypoteční úvěr lze splácet 5 až 30 let. Úroková sazba, kterou banka nabízí je od 5,39 % a je možné ji zafixovat na 1 až 7 let, nebo také na 10 a 15 let. Druhou variantou v rámci Hypotéky na bydlení je Hypotéka na ruby, tuto možnost lze využít v případě, kdy se plánuje nákup nemovitosti, ale ještě není zcela jasné, jaká nemovitost to bude. Banka nabízí půjčku v rozmezí od 500 tisíc Kč až do 20 milionů Kč. Úvěr lze splácet až 20 let a koupit nemovitost je možné až do 23 měsíců od sjednání této varianty. Poslední variantou je Výstavba montovaného domu, kdy v případě stavby montovaného domu je potřeba již čerpat hypotéku, ale ještě není hodnota zajištění dostatečně vysoká, tak banka poskytne částku až do výše 4

miliony Kč. Ve chvíli, kdy nemovitost dosáhne dostatečně vysoké hodnoty, bude tato hypotéka převedena do varianty Klasik a banka poskytne finanční prostředky až do výše 20 milionů Kč.

Americká hypotéka – Jde o neúčelový úvěr, tudíž banka nezkoumá, na co budou finanční prostředky využity. Splátky je možné rozložit do rozmezí 5 až 20 let. Lze dosáhnout na vyšší úvěru až do 12 milionů Kč, ale banka půjčí pouze do výše 70 % z hodnoty nemovitosti, která bude zastavená. Úroková sazba v tomto případě začíná od 5,79 % a fixaci si může klient zvolit na 1 až 7 let, popřípadě na 10 nebo 15 let.

Hypotéka na pronájem – Raiffeisenbank nabízí tento produkt ve dvou variantách. První je hypotéka na pronájem nemovitosti na bydlení, kdy klient chce financovat rodinný dům, byt, nebo bytový dům, který bude dlouhodobě pronajímat. V rámci této varianty banka poskytne až 20 milionů Kč až do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti. Splácet je možné v rozmezí 5 až 30 let. Úrokové sazbou mají stejnou výši jako u produktu Hypotéka na bydlení, i doba fixace je zde totožná. Druhou variantou, kterou Raiffeisenbank nabízí, je hypotéka na pronájem komerční nemovitosti, kterou lze využít na dlouhodobý pronájem nebytové jednotky, administrativní budovy nebo prostor s výrobním charakterem. Zde je možnost finančních prostředků nižší, než u první varianty, banka poskytne maximálně 12 milionů Kč až do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti. Výše úrokové sazby a fixace je zde stejná jako u předchozí varianty. Splátky je možné rozložit do doby 5 až 20 let. V rámci posouzení žádosti o úvěr bere banka ohled i na budoucí příjmy z pronájmu. O hypotéku mohou žádat až 4 osoby najednou.

Refinancování hypotéky – I Raiffeisenbank nabízí převod hypotéky od jiné banky pod sebe. V případě převodu banka půjčí až 20 milionů Kč, tudíž si převáděnou hypotéku může klient navýšit, maximálně však do 90 % hodnoty zastavené nemovitosti. V nabídce má také to, že v případě více hypoték umožní všechny spojit do jedné. Úroková sazba je zde od 5,39 % s možností doby fixace 1 až 7 let, nebo také 10 a 15 let. Doby splácení lze rozložit od 5 let do 30 let.

3.3 Modelové příklady

3.3.1 Modelový příklad 1

Pro svůj první modelový příklad jsem si zvolila žadatele o hypoteční úvěr ve věku 26 let, který žije s přítelkyní bez dětí a chtějí společně koupit rodinný dům. Hodnota takového domu v lokalitě, kde by chtěli bydlet, se pohybuje okolo 7 milionů korun. Z vlastních zdrojů mají oba ze stavebního spoření od rodičů našetřeno 500 tisíc korun, dohromady tedy 1 milion korun, dále dostanou od rodičů dar ve výši 500 tisíc korun, mimo jiné si spoří finanční prostředky na

doplňkovém penzijním spoření, ze kterého nemůžou nic vybrat. Aktuálně si jinde žádné finanční prostředky neodkládají, protože bydlí v pronájmu a vědí, že chtějí kupovat nemovitost. Proto tedy budeme uvažovat hypoteční úvěr ve výši 5,5 milionů korun. Čistý příjem žadatele se pohybuje okolo 65 tisíc korun za měsíc a mezi jeho výdaje řadíme 10 000 korun za nájem a další výdaje na potřebné věci 5 000 korun, tudíž celkové měsíční výdaje jsou 15 000 korun. Plánují, že hypoteční úvěr budou splácet 30 let a na trhu je aktuálně nejvíce výhodná fixace úrokové sazby na 3 roky. Důležitý ukazatel je ukazatel DTI, který nám říká poměr celkového zadlužení vůči ročním příjmům. Česká národní banka má pouze doporučenou hranici ve výši 8násobku, v tomto případě, pokud vypočítáme DTI, tak se rovná 7,05, což je v pořádku, protože je to ještě pod doporučenou hranicí. Veškeré potřebné údaje shrnuje tabulka.

Tabulka 1 Údaje k modelovému příkladu

Žadatel	Hypoteční úvěr
Muž, 25 let	7 000 000 Kč
Bez dětí	Doba splácení 30 let
Čistý příjem 65 000 Kč	Fixace úrokové sazby 3 roky
Výdaje 15 000 Kč	
Žádné další úvěry	
Zástava ve výši 7 milionů	
1 500 000 Kč z vlastních zdrojů	

Zdroj: vlastní zpracování

Prvním porovnávaným kritériem bude výše úrokové sazby nabízená jednotlivými bankami. Což je dle mého názoru kritérium, které je pro naprostou většinu klientů, řešících hypoteční úvěr, to vůbec nejdůležitější. V tabulce je v první sloupci uvedena výše úrokové sazby, v druhém sloupci roční procentní sazba nákladů a ve třetím sloupci celková částka zaplacená na úrocích.

Tabulka 2 Úrokové sazby a celková částka zaplacená na úrocích

Banka	Úroková sazba	RPSN	Celkem zaplacené na úrocích
Hypoteční banka	5,74 %	6,80 %	6 422 067 Kč
Česká spořitelna	5,29 %	6,69 %	5 951 356 Kč
Komerční banka	5,49 %	6,19 %	5 854 282 Kč
UniCredit bank	4,89 %	5,54 %	4 996 358 Kč

Raiffeisenbank	5,39 %	6,61 %	5 854 282 Kč
----------------	--------	--------	--------------

Zdroj: vlastní zpracování na základě podkladů od finančního poradce

Dle úrokové sazby je pro klienty nejvýhodnější využít hypoteční úvěr u UniCredit Bank, protože nabízí nejnižší úrokovou sazbu a také nejnižší roční procentní sazbu nákladů. Další přijatelná varianta je u České spořitelny, která má o 0,1 % nižší úrokovou sazbu než Raiffeisenbank. Pokud by si klient vybíral hypoteční úvěr podle roční procentní sazby nákladů, tak po UniCredit Bank má druhou nejnižší sazbu Komerční banka. Naopak nejhorší úrokovou sazbu nabízí Hypoteční banka, která je oproti UniCredit Bank o necelý procentní bod vyšší.

V rámci celkové částky zaplacené na úrocích se skoro ve všech případech zaplatí částka, která je podobně vysoká jako samotný poskytnutý úvěr. Nejvýhodnější je opět UniCredit Bank, v porovnání s Hypoteční bankou klient na úrocích zaplatí o 1 milion korun méně.

Druhým kritériem, na základě kterého se dle mého názoru žadatelé rozhodují, jakou finanční instituci si pro žádost o hypoteční úvěr vyberou, je výše splátky. V tabulce je vidět jak výše splátky, tak i celková zaplacená částka u jednotlivých bank.

Tabulka 3 Výše splátky a celková zaplacená částka

Banka	Výše splátky	Celková zaplacená částka
Hypoteční banka	32 062 Kč	11 922 067 Kč
Česká spořitelna	30 507 Kč	11 451 346 Kč
Komerční banka	31 193 Kč	11 354 282 Kč
UniCredit bank	29 157 Kč	10 496 358 Kč
Raiffeisenbank	30 850 Kč	11 354 282 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě podkladů od finančního poradce

Dle vytvořené tabulky můžeme vidět, že stejně jako u úrokové sazby je nejlepší variantou také UniCredit Bank. Další výhodný úvěr nabízí Česká spořitelna, která má druhou nejnižší splátku z vybraných bank, o něco vyšší splátku nabízí Raiffeisenbank.

Nejdříve je důležité zjistit, zda vůbec žadatel by byl schopný splácení úvěru zvládnout, k tomu se využívá ukazatel DSTI, který sice nemá stanovenou horní hranici, ale pouze doporučenou ve výši 40 %, pokud budeme uvažovat, že klient by si zvolil hypoteční úvěr od UniCredit Bank, tak výše DSTI je 44,86 %. Jelikož to není, tak daleko od doporučené hranice, tak výše splátky je pro klienta ještě přijatelná.

Pokud se budeme bavit o celkové zaplacené částce za dobu čerpání úvěru, pořadí bank je stejné jako u celkové výše úroků. Nejméně klient přeplatí u UniCredit Bank, nejvíce u Hypoteční banky.

Posledním porovnávaným kritériem, jsou poplatky, které banky inkasují za služby spojené s hypotečním úvěrem. Nejčastěji jsou zahrnuty jednorázové poplatky, které jsou odhad nemovitosti, zpracování úvěru, čerpání úvěru a poplatek za návrh na zápis do katastru nemovitostí.

Tabulka 4 Poplatky

Banka	Odhad nemovitosti	Zpracování úvěru	Čerpání úvěru
Hypoteční banka	Zdarma	Zdarma	1 900 Kč
Česká spořitelna	6 000 Kč	Zdarma	2 000 Kč
Komerční banka	Zdarma	4 900 Kč	Zdarma
UniCredit bank	6 500 Kč	2 900 Kč	1 900 Kč
Raiffeisenbank	Zdarma	Zdarma	1 900 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě podkladů od finančního poradce

Podle mého názoru jsou poplatky tím méně důležitým kritériem, neboť jsou hrazeny jednorázově. Z hlediska poplatků je nejvýhodnější Raiffeisenbank a Hypoteční banka, protože pouze vyžaduje poplatek za čerpání úvěru, a to ve výši 1 900 Kč. Nejvyšší poplatky je třeba uhradit v případě úvěru od UniCredit Bank, a to i přesto, že u předchozích dvou kritérií měla poměrně přijatelné výsledky.

3.3.2 Modelový příklad 2

V rámci srovnání, jsem zvolila stejný příklad, jen s tím rozdílem, že žadateli je již 45 let, žije spolu s manželkou a dvěma dětmi v pronajatém bytě a rozhodne se, že chce vlastní dům. Finanční prostředky má stejné jako žadatel v předchozím případě. Tedy mají našetřeno 1 500 000 korun, které získali tím, že si odkládali každý měsíc z výplaty stranou na investiční fondy a spořicí účet. Tudíž částka, kterou budou požadovat vypůjčit od banky, je 5 500 000 korun. Jelikož je klient starší, tak mu je možné poskytnout úvěr pouze do 80 % hodnoty zastavené nemovitosti, což v našem příkladě není žádný problém. Čisté příjmy žadatele jsou také 65 tisíc korun. Měsíční výdaje má také ve výši 15 000 korun. Doba splácení zde bude z důvodu jeho věku nižší, ale fixace úrokové sazby zůstane ponechána. I přestože má manželku,

o hypoteční úvěr žádá sám. I v tomto případě při výpočtu ukazatele DTI, který vyšel 7,05 může žadatel na úvěr dosáhnout. Veškeré potřebné údaje shrnuje tabulka.

Tabulka 5 Údaje k modelovému příkladu

Žadatel	Hypoteční úvěr
Muž, 45 let	7 000 000 Kč
2 děti a manželka	Doba splácení
Čistý příjem 65 000 Kč	Fixace úrokové sazby 3 roky
Výdaje 15 000 Kč	
Žádné další úvěry	
Zástava ve výši 7 milionů korun	
1 500 000 Kč z vlastních zdrojů	

Zdroj: vlastní zpracování

Stejně jako u předchozího modelového příkladu budou prvním porovnávaným kritériem úrokové sazby. V tabulce mám v druhém sloupci vyobrazené hodnoty úrokových sazeb, ve třetím sloupci je reálná úroková sazba nákladů a v posledním sloupci celková částka, kterou klient zaplatí na úrocích.

Tabulka 6 Úrokové sazby a celková částka zaplacená na úrocích

Banka	Úrok	RPSN	Celkem zaplacená na úrocích
Hypoteční banka	5,74 %	6,66 %	3 759 968 Kč
Česká spořitelna	5,29 %	6,65 %	3 478 628 Kč
Komerční banka	5,59 %	6,25 %	3 647 341 Kč
UniCredit Bank	4,89 %	5,73 %	3 131 404 Kč
Raiffeisenbank	5,39 %	6,69 %	3 498 300 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě podkladů od finančního poradce

Stejně jako v předchozím modelovém příkladě je i zde nejvýhodnější úroková sazba u UniCredit Bank, druhou nejlepší nabídku má Česká spořitelna s úrokovou sazbou o 0,4procentního bodu vyšší. Stejně jako úroková sazba, tak i reálná procentní sazba nákladů je nejnižší u UniCredit Bank, hned další nejvýhodnější sazbu má Komerční banka. Jelikož je zde mnohem kratší doba splácení, tak klienti zaplatí na úrocích o mnohem nižší částky než v předešlém modelovém příkladě.

Druhým kritériem, kterým jsem se zabývala i zde, je měsíční splátka, kterou je možné vidět ve druhém sloupci a celkovou zaplacenou částku za dobu splácení úvěru ve sloupci třetím.

Tabulka 7 Splátky a celková zaplacená částka

Banka	Splátka	Celková zaplacená částka
Hypoteční banka	38 583 Kč	9 259 968 Kč
Česká spořitelna	37 411 Kč	8 978 628 Kč
Komerční banka	38 114 Kč	9 147 341 Kč
UniCredit Bank	35 965 Kč	8 631 404 Kč
Raiffeisenbank	37 943 Kč	8 998 300 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě podkladů od finančního poradce

I zde je opět nejvýhodnější splátka u UniCredit Bank, jako u prvního modelového příkladu, druhou nejlepší variantou ve výši splátek je Česká spořitelna. Naopak nejhorší variantou je opět Hypoteční banka. Pokud to budeme porovnávat s předchozím příkladem, můžeme říct, že přesto, že je rozdíl v době splácení 10 let, tak výše splátek se liší pouze o pár tisíc. Pokud budeme porovnávat mezi sebou i celkovou zaplacenou částku, tak klienti, kteří si zvolí dobu splácení na 20 let, tak zaplatí přibližně o 3 miliony méně, než ti, kteří mají dobu splácení 30 let.

Jedním důležitým poznatkem u tohoto příkladu je ukazatel DSTI, který v předchozím příkladě vyšel dobře v rámci možností. Zde však vyšel výši 55,33 % což znamená, že více jak 50 % jeho příjmů by šlo na splátku hypotečního úvěru, a to je prakticky nemožné. Jelikož má dvě děti, tak by banka hypoteční úvěr nebyla ochotná poskytnout.

Tabulka 8 Poplatky

Banka	Odhad nemovitosti	Zpracování úvěru	Čerpání úvěru
Hypoteční banka	Zdarma	Zdarma	1 900 Kč
Česká spořitelna	6 000 Kč	Zdarma	2 000 Kč
Komerční banka	Zdarma	4 900 Kč	Zdarma
UniCredit Bank	Zdarma	2 900 Kč	1 900 Kč
Raiffeisenbank	Zdarma	Zdarma	1 900 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě podkladů od finančního poradce

Pokud hodnotíme poplatky, tak nejnižší zde má Raiffeisenbank a také Hypoteční banka, které si účtují poplatek pouze za čerpání úvěru. Naopak nejvíce si účtuje Česká spořitelna, která v předchozích dvou kritériích měla přijatelné výsledky. Pokud budeme opět porovnávat s předchozím příkladem, tak jsou zde poplatky v jiné výši, například UniCredit Bank má zde

odhad nemovitosti zdarma, je to dáno tím, že pokud má klient LTV ve výši 80 %, tak nemusí za odhad nemovitosti platit.

3.3.3 Shrnutí a doporučení

V případě prvního modelového příkladu bych klientovi doporučila si sjednat hypoteční úvěr u UniCredit Bank, protože zde zaplatí nejméně a v rámci ukazatele DSTI je to přijatelné. I přestože u druhého klienta nejlépe vychází hypoteční úvěr také u UniCredit Bank, tak na základě výpočtu ukazatele DSTI by banka klientovi úvěr nemohla poskytnout, protože by měsíčně splácel více jak 50 % svých příjmů.

Pokud se zaměříme pouze na konkrétní nabídky, tak nejlepší podmínky nabízí, jak už bylo zmíněno UniCredit Bank. Pouze počáteční náklady ve formě poplatků má UniCredit Bank vyšší, než ostatní banky. V prvním modelovém příkladu platí klient všechny tři vybrané poplatky, v druhém modelové příkladu je odhad nemovitosti zdarma, takže by neplatil tolik.

Jelikož je podle Grafu č. 7 UniCredit Bank až čtvrtou podle objemu prodaných hypotečních úvěrů, tak by se mohlo stát, že spousta klientů bude raději volit více známé banky. V tom případě, by bylo druhou nejlepší variantou volit Českou spořitelnu, která má na trhu druhý největší podíl a v rámci veškerých porovnávaných kritérií lze říct, že je to také přijatelná varianta, kdy sice má vyšší úrokovou sazbu a výši splátek, ale někomu se může zdát bezpečnější, tím, že na českém trhu působí již dlouhou dobu.

Pokud bychom chtěli vybírat úvěr podle doby splácení, tak je pro klienty lepší volit kratší dobu, protože zde nepřeplatí tolik na úrocích, což můžeme vidět v Tabulce 2 a 6, kdy jsou celkové částky zaplacené na úrocích výrazně odlišné. Ovšem je důležité, aby měli dostatek finančních prostředků na měsíční splátky, případně více našetřených finančních prostředků.

ZÁVĚR

Cílem této práce bylo porovnat hypoteční úvěry v nabídce jednotlivých bank.

V první části bylo popsáno, co je to hypoteční úvěr a jaké jsou jeho druhy. Dále byl pomocí právní úpravy vysvětlen pojem hypoteční zástavní list. Poté byly popsány základní pojmy, které s hypotečními úvěry souvisí, například 3 limitní úvěrové ukazatele, a to ukazatel výše úvěru k hodnotě zajištění (LTV), ukazatel výše celkového zadlužení k příjmům žadatele (DTI) a ukazatel výše dluhové služby k příjmům žadatele (DSTI), dále byly vysvětleny pojmy jako úroková sazba. V dalších podkapitole bylo vysvětleno, jak je možné hypoteční úvěr zajistit, bez toho by nebylo možné úvěr poskytnout, protože nejčastěji žádají banky, aby byla nemovitosti pojištěna a vinkulována ve prospěch banky. Poté je popsáno, jak lze úvěr čerpat a splácet. V závěru první části je ukázáno, jakou státní podporu lze získat, aby mohl klient nějakým způsobem i ušetřit.

Druhá část se zabývala vývojem hypotečních úvěrů za posledních 10 let, prvním ukazatelem byl vývoj zadluženosti domácností, kde byly porovnány úvěry na spotřebu, na bydlení a ostatní, na grafu je vidět, že klienti si opravdu nejvíce finančních prostředků berou na bydlení. Dalším ukazatelem byl vývoj počtu smluv a objemu poskytnutých úvěrů. Popsány byly také změny úrokových sazeb, včetně jejich fixace. Posledním ukazatelem v druhé části byl vývoj cen nemovitostí, kdy byl ukazatel rozdělen zvlášť na ceny bytů a ceny rodinných domů.

V poslední kapitole bylo vybráno 5 bank, které mají poskytnutý nejvyšší objem hypotečních úvěrů, a to: Hypoteční banka, Česká spořitelna, Komerční banka, UniCredit Bank a Raiffeisenbank. Následně byly tyto banky popsány včetně nabídky jejich hypotečních produktů. Poté byly vytvořeny dva modelové příklady, kdy první modelový příklad vyobrazuje mladého žadatele, naopak v druhém se objevuje starší žadatel. Na základě těchto příkladů byly pak porovnány úrokové sazby, výše měsíčních splátek, včetně celkových zaplacených částek a také byly porovnávány poplatky, které jsou s hypotečním úvěrem u jednotlivých bank spojeny. Na základě analýzy bylo v obou případech klientovi doporučeno vzít si úvěr od UniCredit Bank, protože porovnávaná kritéria, kromě výše poplatků vyšla u této banky nejlépe.

Na závěr je důležité dodat, že i přestože UniCredit Bank má nejlepší nabídku, tak sjednání hypotečního úvěru by bylo umožněno pouze mladšímu z klientů, který po propočtu ukazatele DSTI by měl šanci zvládnout vyšší splátek. Druhý klient, který si kvůli věku nemůže dovolit, tak dlouhou dobu splácení, by díky vyšším splátkám a tím vyšší hodnotně ukazatele DSTI nebyl vůbec schopen úvěr získat. Na základě tohoto příkladu bylo vyobrazeno, jak velkou roli hraje

při žádost o hypoteční úvěr věk, protože sice klient, který splácí kratší dobu, tak zaplatí méně na úrocích, ale pravděpodobně by musel mít našetřeno více vlastních finančních prostředků, aby byl schopný zvládnout splácet splátky ze svého měsíčního příjmu.

POUŽITÁ LITERATURA

BANKY.CZ. *Americká hypotéka ČSOB* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20].

Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/csob/americka-hypoteka-csob/>

BANKY.CZ. *Česká spořitelna* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z:

<https://www.banky.cz/banky/ceska-sporitelna/>

BANKY.CZ. *ČSOB Hypoteční banka* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. 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/>

BANKY.CZ. *Jak probíhá čerpání hypotéky na výstavbu a na koupi nemovitosti Zdroj:*

https://www.banky.cz/clanky/cerpani-hypoteky/?ref=copy [online]. Copyright © 2024 [cit.

2024-03-11]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/cerpani-hypoteky/>

BANKY.CZ. *Komerční banka* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z:

<https://www.banky.cz/banky/komercni-banka/>

BANKY.CZ. *Raiffeisenbank* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z:

<https://www.banky.cz/banky/raiffeisen-bank/>

BANKY.CZ. *UniCredit Bank* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z:

<https://www.banky.cz/banky/unicredit-bank/>

BLAŽEK, Lukáš a VRABCOVÁ, Pavla. *Finanční gramotnost*. [Praha]: Vysoká škola ekonomie a managementu, 2019. ISBN 978-80-87839-99-7.

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *DTI – Nebudu předlužený?* [online]. Copyright © ČNB 2024

[cit. 2024-03-11]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-](https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dti/index.html)

[politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dti/index.html](https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dti/index.html)

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *DSTI – Zvládnou splácet?* [online]. Copyright © ČNB 2024 [cit.

2024-03-11]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-](https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dsti/index.html)

[politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dsti/index.html](https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dsti/index.html)

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr?* [online]. Copyright © ČNB

2024 [cit. 2024-03-11]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni->

stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-
ukazatelu/ltv/index.html

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Úvěry poskytnuté MFI podle původní splatnosti a protistrany: Měsíční, Stav (zůstatek), Domácnosti a neziskové instituce sloužící domácnostem (S.14 + S.15), Na spotřebu* In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2023. Sestava vygenerována dne 02. 04. 2024 [vid. 2024-04-02]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/arad/#/cs/display_link/main__SMV7M1071011_

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Úvěry poskytnuté MFI podle původní splatnosti a protistrany: Měsíční, Stav (zůstatek), Domácnosti a neziskové instituce sloužící domácnostem (S.14 + S.15), Na bydlení.* In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2023. Sestava vygenerována dne 02. 04. 2024 [vid. 2024-04-02]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/arad/#/cs/display_link/main__SMV7M1071021_

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Úvěry poskytnuté MFI podle původní splatnosti a protistrany: Měsíční, Stav (zůstatek), Domácnosti a neziskové instituce sloužící domácnostem (S.14 + S.15), Ostatní.* In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2023. Sestava vygenerována dne 02. 04. 2024 [vid. 2024-04-02]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/arad/#/cs/display_link/main__SMV7M1071031_

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Úvěry hypoteční: Čtvrtletní, Stav (zůstatek), Objemy.* In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2023. Sestava vygenerována dne 02. 04. 2024 [vid. 2024-04-02]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/arad/#/cs/display_link/single__SUHQ1311111_

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Úvěry hypoteční: Čtvrtletní, Stav (zůstatek), Počty úvěrových smluv.* In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2023. Sestava vygenerována dne 02. 04. 2024 [vid. 2024-04-02]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/arad/#/cs/display_link/single__SUHQ1311211_

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Úvěry hypoteční: Čtvrtletní, Nový obchod, Úrokové sazby.* In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2023. Sestava vygenerována dne 02. 04. 2024 [vid. 2024-04-02]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/arad/#/cs/display_link/single__SUHQ1313311_

- ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Vyhláška č. 399 ze dne 25. října 2021 o úvěrových ukazatelích*. In: Sbírnka zákonů České republiky. 2021, částka 179, s. 5267-5268. Dostupné také z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/vyhlaskey/vyhlaskey_399_2021.pdf
- ČESKÁ SPOŘITELNA. *Hypotéka bez poplatků a bez čekání* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>
- ČESKÁ SPOŘITELNA. *Hypotéka pro budoucnost* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka-pro-budoucnost>
- ČESKÁ SPOŘITELNA. *Kdo jsme* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>
- ČESKÁ SPOŘITELNA. *Úvěr od Buřinky pro budoucnost* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/pujcky/uver-od-burinky-pro-budoucnost>
- ČESKÁ SPOŘITELNA. *Refinancování hypotéky* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/refinancovani-hypoteky>
- ČSOB HYPOTEČNÍ BANKA. *Hypotéka na bydlení* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/lide/bydleni/hypoteka>
- ČSOB HYPOTEČNÍ BANKA. *Hypotéka na úsporné bydlení* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/lide/bydleni/na-usporne-bydleni>
- ČSOB HYPOTEČNÍ BANKA. *Hypotéka pro mladé do 36 let* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/lide/bydleni/do-vlastniho>
- ČSOB HYPOTEČNÍ BANKA. *O bance* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.csobhypotecni.cz/o-bance>
- ČSOB HYPOTEČNÍ BANKA. *Refinancování* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/lide/pruvodce/refinancovani>
- ČERNOHORSKÝ, Jan. *Finance: od teorie k realitě*. Finance (Grada). Praha: Grada Publishing, 2020. ISBN 978-80-271-2215-8.
- ČERNOHORSKÁ, Liběna. *Komplexní pohled do bankovního světa*. Vydání druhé. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2017. ISBN 978-80-7560-094-3.

ČSÚ. *Indexy cen nemovitostí* [tabulka]. In: Český statistický úřad [online]. [Praha]: Český statistický úřad. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/194139789/icncr071423.xlsx/013937b1-a497-413c-8af8-b2f76b7bddb9?version=1.1>

KOMERČNÍ BANKA. *Americká hypotéka* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/hypoteky/americka-hypoteka>

KOMERČNÍ BANKA. *Hypotéka* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/hypoteky/hypoteka>

KOMERČNÍ BANKA. *Hypotéka 2v1* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/hypoteky/hypoteka-2v1>

KOMERČNÍ BANKA. *Hypotéka bez nemovitosti* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/hypoteky/hypoteka-bez-nemovitosti>

KOMERČNÍ BANKA. *O bance* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/>

KOMERČNÍ BANKA. *Refinancování hypotéky* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/hypoteky/refinancovani-hypoteky>

KURZY.CZ. *Typy hypoték (hypotečních úvěrů)* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-03-11]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/>

MONETA MONEY BANK. *Co jsou to hypoteční zástavní listy* [online]. Copyright © 2024 Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/hypotecni-zastavni-listy>

NOVÁ ZELENÁ ÚSPORÁM. *Dotace pro rodinné domy – standard* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-03-11]. Dostupné z: <https://novazelenausporam.cz/rodinne-domy/standard/>

PENÍZE.CZ. *Největší hypoteční banky* [online]. Copyright © 2023 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/432329-nejvetsi-hypotecni-banky-kdo-ovladl-rekordni-ro>

RAIFFEISENBANK. *Americká hypotéka - neúčelová půjčka* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek/americka-hypoteka>

RAIFFEISENBANK. *Hypotéka na bydlení* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-na-bydleni>

RAIFFEISENBANK. *Hypotéka na pronájem* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek/hypoteka-na-pronajem>

RAIFFEISENBANK. *Refinancování hypotéky* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/sluzby-k-hypotekam/refinancovani-hypoteky>

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

UNICREDIT BANK. *Hypotéka nové peníze* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka-nove-penize.html#>

UNICREDIT BANK. *Nízkoenergetická hypotéka* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka-nizkoenergeticka.html>

UNICREDIT BANK. *Půjčka na bydlení* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/pujcky/pujcky/pujcka-na-bydleni.html>

UNICREDIT BANK. *Refinancování hypotéky* [online]. Copyright © 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/hypoteky/refinancovani/refinancovani-hypoteky.html>

Zákon č. 6/1993 Sb. o České národní bance. Sbírka zákonů České republiky. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-6>

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

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

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A Nabídka hypotečního úvěru dle modelového příkladu 1.....	52
Příloha B Nabídka hypotečního úvěru dle modelového příkladu 2.....	55

Příloha A Nabídka hypotečního úvěru dle modelového příkladu 1

Kalkulace spotřebitelského úvěru na bydlení



Zprostředkovatel

eDO finance a.s.
V parku 2335/20,
148 00 Praha 4

Zastoupen poradcem

Jméno poradce: lukas klimes
Telefon: 420792315873
Email: lukas.klimes@edofinance.cz

Parametry úvěru

Účel:	Koupě	LTV:	85%
Zástava:	Rodinný dům	Věk:	25 let
Hodnota zástavy:	6 470 588 Kč	Splatnost:	30 let
Výše úvěru:	5 500 000 Kč	Fixace:	3 roky

Žadatelé

	Jméno:	Věk:	25 let
	Příjmy z DP:		Ne
	Příjem ze závislé činnosti:		0 Kč
	Ostatní příjmy:		0 Kč

Banka	LTV	Úroková sazba	Fixace	Splatnost	Splátka	Měsíční náklady	Náklady na zpracování	Fixační náklady ročně	RPSN	Podmínky
	90%	4,89%	3 roky	30 let	29 157 Kč	1 604 Kč	11 300 Kč	285 913 Kč	5,54%	Sazby pro mladé, ŽP-B
	90%	5,59%	3 roky	30 let	31 540 Kč	1 375 Kč	4 900 Kč	319 475 Kč	6,19%	DO+BÚ, Sazby pro mladé, PO, ŽP - A
	90%	5,59%	3 roky	30 let	31 540 Kč	2 807 Kč	1 900 Kč	335 660 Kč	6,61%	BÚ, PO, Jarní hypodny, AKCE
	90%	5,59%	3 roky	30 let	31 810 Kč	2 774 Kč	8 000 Kč	341 566 Kč	6,69%	BÚ, ŽP S
	90%	6,04%	3 roky	30 let	33 117 Kč	1 851 Kč	1 900 Kč	348 963 Kč	6,80%	Přírůžka u ratingu C, BÚ, Sleva PŘÍJEM, ŽP - PRO

Výše RPSN a celková splatná částka, mají pouze informativní povahu a vychází z předpokladů uvedených zahrnutých nákladů. Reprezentativní příklad: Výše úvěru 2 500 000 Kč, doba trvání 30 let, celkový počet splátek 360, měsíční splátka 14 764 Kč, pevná úroková sazba po dobu 3 let 5,86 % p.a., RPSN 6,61 %, celková částka splatná spotřebitelem 5 315 215 Kč. Pro výpočet se neuvažuje s dalšími náklady, které mohou vzniknout (poplatek na notáře, ověření podpisů, pojištění nemovitosti, aj.)

Kalkulace provedena 9.4.2024 12:05

1 / 3

UniCredit Bank - U hypotéka účelová



Sazby pro mladé - Ostatní slevy - Zvýhodnění úrokové sazby u hypotečních úvěrů pro mladé do 36 let, kterým i při poskytnutí úvěru nad 80 % LTV banka poskytne nižší úrokovou sazbu (sazba ve výši do 80% LTV).

ŽP-B - Životní pojištění - Životní pojištění - varianta BASIC RP - pojištění smrti a invalidity III. stupně/příznání průkazu ZTP/P. Cena 5,5 % z měsíční anuitní splátky uvedené ve smlouvě o úvěr.. Výše slevy: 0,2 %

Náklady na zpracování: Poplatek za odhad: 6 500 Kč; Poplatek za zpracování: 2 900 Kč; Poplatek za čerpání na návrh na vklad: 1 900 Kč

Měsíční náklady: ŽP: 1 604 Kč

Komerční banka - Hypotéka Klasik a Plus



DO+BÚ - Běžný účet - Sleva za aktivní využívání účtu (min. kreditní obrat - součet všech splátek úvěrů u KB - určeno v úvěrové smlouvě, 3 odchozí platby)

Sazby pro mladé - Ostatní slevy - Zvýhodnění úrokové sazby u hypotečních úvěrů pro mladé do 36 let, kterým i při poskytnutí úvěru do 90 % LTV banka poskytne nižší úrokovou sazbu (do 80% LTV).

PO - Pojištění nemovitosti - Sleva za pojištění nemovitosti u KP.

ŽP - A - Životní pojištění - Sleva 0,1 % z úrokové sazby. Pojistná rizika: pojištění smrti, plně invalidity. Platí při sjednání životního pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. na celou výši úvěru.. Výše slevy: 0,1 %

Náklady na zpracování: Poplatek za zpracování: 4 900 Kč

Měsíční náklady: ŽP: 1 375 Kč

Raiffeisenbank - Klasik



BÚ - Běžný účet - Sleva za aktivní využívání účtu (1 běžný nepodnikatelský účet a zajistit na něm kreditní obrat ve výši nejméně 15 000 Kč měsíčně plus nejméně 3 debetní operace za měsíc)

PO - Pojištění nemovitosti - Sleva za pojištění UNIQA uzavřené na pobočce Raiffeisenbank

Jarní hypodny - Životní pojištění - sleva 0,4% - sleva 0,2 % za sjednání pojištění nemovitosti a sleva 0,2 % za sjednání pojištění hypotéky PPI. Nutno sjednat na obchodním místě RB. Pojištění musí trvat min. první období fixace.. Výše slevy: 0,2 %

AKCE - Akce - Poplatek za odhad - Odhad jedné nemovitosti objednané bankou ZDARMA. Platí pro dům, byt, pozemek, rekreační objekt, nebytový prostor. Platí pro všechny hypoteční produkty a všechny fixace.

Náklady na zpracování: Poplatek za čerpání na návrh na vklad: 1 900 Kč

Měsíční náklady: ŽP: 2 807 Kč

Česká spořitelna - Hypotéka ČS



BÚ - Běžný účet - Sleva za splácení z účtu u ČS - podmínkou je, že splátkový účet musí být pro klienta jako majitele, případně osobu s dispozičním právem, veden v ČS v režimu některého z účtů určených pro soukromou klientelu (pro spotřebitele).

ŽP S - Životní pojištění - varianta Standard - kryté rizika: úmrtí (včetně terminálního stádia), invalidita 2. nebo 3. stupně, dlouhodobá pracovní neschopnost. Pojistné 8,72 % z měsíční splátky.

Pro úvěry nad 4 mil. Kč lze sjednat variantu Standard 50 %, která kryje 50 % zůstatku úvěru v případě smrti nebo invalidity k datu pojistné události a dále celou výši splátky úvěru v případě pracovní neschopnosti. Pojistné 5,18 % z měsíční splátky... Výše slevy: 0,1 %

Náklady na zpracování: Poplatek za odhad: 6 000 Kč; Poplatek za čerpání na návrh na vklad: 2 000 Kč

Měsíční náklady: ŽP: 2 774 Kč

ČSOB Hypoteční banka - Hypoteční úvěr

Přirážka u ratingu C - Metodika - V případě ratingu C je výsledná sazba navýšena o přirážku ve výši 0,1 %.

BŮ - Běžný účet - Sazby budou platit při splácení hypotéky z účtu v ČSOB. Nově se pak o + 0,3 % navýší úroková sazba v případě, že úvěr nebude splácen z aktivního účtu vedeného u ČSOB/ČSOB Poštovní spořitelny/České pošty. Aktivním účtem se rozumí účet pro splácení, na který jsou prováděny pravidelně měsíčně min. 3 platby kartou a majitel účtu minimálně jednou za 3 měsíce použije aplikaci ČSOB Smart



Sleva PRÍJEM - Ostatní slevy - Klient získá slevu -0,1% za splácení z účtu v ČSOB/ČSOB Premium konta s přichozím měsíčním příjmem ve výši alespoň 50.000 Kč. Příjmem na účet se rozumí i součet příjmů.

ŽP - PRO JISTOTU - Životní pojištění - Obsahuje pojištění pro případ: smrti nebo invalidity 3. stupně v důsledku nemoci nebo úrazu (dále jen „S+“).

Výše slevy: 0,2 %

AKCE - Akce - Poplatek za odhad - 100 % sleva na poplatku za odhad

Náklady na zpracování: Poplatek za čerpání na návrh na vklad: 1 900 Kč

Měsíční náklady: ŽP: 1 851 Kč

Kalkulace spotřebitelského úvěru na bydlení



Zprostředkovatel

eDO finance a.s.
V parku 2335/20,
148 00 Praha 4

Zastoupen poradcem

Jméno poradce: Lukáš Klímes
Telefon: 420792315873
Email: lukas.klimes@edofinance.cz

Parametry úvěru

Účel:	Koupě	LTV:	80%
Zástava:	Rodinný dům	Věk:	45 let
Hodnota zástavy:	6 875 000 Kč	Splatnost:	20 let
Výše úvěru:	5 500 000 Kč	Fixace:	3 roky

Žadatelé

	Jméno:	Věk:	45 let
	Příjmy z DP:		Ne
	Příjem ze závislé činnosti:		0 Kč
	Ostatní příjmy:		0 Kč

Banka	LTV	Úroková sazba	Fixace	Splatnost	Splátka	Měsíční náklady	Náklady na zpracování	Fixační náklady ročně	RPSN	Podmínky
	80%	4,89%	3 roky	20 let	35 965 Kč	1 978 Kč	4 800 Kč	282 136 Kč	5,73%	ŽP-B, AKCE
	80%	5,29%	3 roky	20 let	37 411 Kč	3 262 Kč	8 000 Kč	324 131 Kč	6,65%	BÚ, ŽP S
	80%	5,39%	3 roky	20 let	37 493 Kč	3 337 Kč	1 900 Kč	324 425 Kč	6,69%	BÚ, PO, Jarní hypodny, AKCE
	80%	5,59%	3 roky	20 let	38 114 Kč	1 375 Kč	4 900 Kč	312 691 Kč	6,25%	DO+BÚ, PO, ŽP - A
	80%	5,74%	3 roky	20 let	38 583 Kč	2 157 Kč	1 900 Kč	329 189 Kč	6,66%	Přirážka u ratingu C, BÚ, Sleva PŘÍJEM, ŽP - PRO

Výše RPSN a celková splatná částka, mají pouze informativní povahu a vychází z předpokladů uvedených zahrnutých nákladů. Reprezentativní příklad: Výše úvěru 2 500 000 Kč, doba trvání 30 let, celkový počet splátek 360, měsíční splátka 14 764 Kč, pevná úroková sazba po dobu 3 let 5,86 % p.a., RPSN 6,61 %, celková částka splatná spotřebitelem 5 315 215 Kč. Pro výpočet se neuvažuje s dalšími náklady, které mohou vzniknout (poplatek na notáře, ověření podpisů, pojištění nemovitosti, aj.)

UniCredit Bank - U hypotéka účelová



ŽP-B - Životní pojištění - Životní pojištění - varianta BASIC RP - pojištění smrti a invalidity III. stupně/příznání průkazu ZTP/P. Cena 5,5 % z měsíční anuitní splátky uvedené ve smlouvě o úvěr.. Výše slevy: 0,2 %

AKCE - Akce - Poplatek za odhad - ZDARMA pro hypotéky do 80 % LTV a v případě splněných podmínek: sjednané úvěrové pojištění, podepsaná úvěrová smlouva, hypotéka splácená z U konta, odhad je objednan Bankou.

Náklady na zpracování: Poplatek za zpracování: 2 900 Kč; Poplatek za čerpání na návrh na vklad: 1 900 Kč

Měsíční náklady: ŽP: 1 978 Kč

Česká spořitelna - Hypotéka ČS



BŮ - Běžný účet - Sleva za splácení z účtu u ČS - podmínkou je, že splátkový účet musí být pro klienta jako majitele, případně osobu s dispozičním právem, veden v ČS v režimu některého z účtů určených pro soukromou klientelu (pro spotřebitele).

ŽP S - Životní pojištění - varianta Standard – kryté rizika: úmrtí (včetně terminálního stádia), invalidita 2. nebo 3. stupně, dlouhodobá pracovní neschopnost. Pojistné 8,72 % z měsíční splátky.

Pro úvěry nad 4 mil. Kč lze sjednat variantu Standard 50 %, která kryje 50 % zůstatku úvěru v případě smrti nebo invalidity k datu pojistné události a dále celou výši splátky úvěru v případě pracovní neschopnosti. Pojistné 5,18 % z měsíční splátky... Výše slevy: 0,1 %

Náklady na zpracování: Poplatek za odhad: 6 000 Kč; Poplatek za čerpání na návrh na vklad: 2 000 Kč

Měsíční náklady: ŽP: 3 262 Kč

Raiffeisenbank - Klasik



BŮ - Běžný účet - Sleva za aktivní využívání účtu (1 běžný nepodnikatelský účet a zajistit na něm kreditní obrat ve výši nejméně 15 000 Kč měsíčně plus nejméně 3 debetní operace za měsíc)

PO - Pojištění nemovitosti - Sleva za pojištění UNIQA uzavřené na pobočce Raiffeisenbank

Jamí hypodny - Životní pojištění - sleva 0,4% - sleva 0,2 % za sjednání pojištění nemovitosti a sleva 0,2 % za sjednání pojištění hypotéky PPI. Nutno sjednat na obchodním místě RB. Pojištění musí trvat min. první období fixace.. Výše slevy: 0,2 %

AKCE - Akce - Poplatek za odhad - Odhad jedné nemovitosti objednané bankou ZDARMA. Platí pro dům, byt, pozemek, rekreační objekt, nebytový prostor. Platí pro všechny hypoteční produkty a všechny fixace.

Náklady na zpracování: Poplatek za čerpání na návrh na vklad: 1 900 Kč

Měsíční náklady: ŽP: 3 337 Kč

Komerční banka - Hypotéka Klasik a Plus



DO+BŮ - Běžný účet - Sleva za aktivní využívání účtu (min. kreditní obrat - součet všech splátek úvěrů u KB - určeno v úvěrové smlouvě, 3 odchozí platby)

PO - Pojištění nemovitosti - Sleva za pojištění nemovitosti u KP.

ŽP - A - Životní pojištění - Sleva 0,1 % z úrokové sazby. Pojistná rizika: pojištění smrti, plné invalidity. Platí při sjednání životního pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. na celou výši úvěru.. Výše slevy: 0,1 %

Náklady na zpracování: Poplatek za zpracování: 4 900 Kč

Měsíční náklady: ŽP: 1 375 Kč

ČSOB Hypoteční banka - Hypoteční úvěr

Přirážka u ratingu C - Metodika - V případě ratingu C je výsledná sazba navýšena o přirážku ve výši 0,1 %.

BÚ - Běžný účet - Sazby budou platit při splácení hypotéky z účtu v ČSOB. Nově se pak o + 0,3 % navýší úroková sazba v případě, že úvěr nebude splácen z aktivního účtu vedeného u ČSOB/ČSOB Poštovní spořitelny/České pošty. Aktivním účtem se rozumí účet pro splácení, na který jsou prováděny pravidelně měsíčně min. 3 platby kartou a majitel účtu minimálně jednou za 3 měsíce použije aplikaci ČSOB Smart



Sleva PŘÍJEM - Ostatní slevy - Klient získá slevu -0,1% za splácení z účtu v ČSOB/ČSOB Premium konta s přichozím měsíčním příjmem ve výši alespoň 50.000 Kč. Příjmem na účet se rozumí i součet příjmů.

ŽP - PRO JISTOTU - Životní pojištění - Obsahuje pojištění pro případ: smrti nebo invalidity 3. stupně v důsledku nemoci nebo úrazu (dále jen „S+“).

Výše slevy: 0,2 %

AKCE - Akce - Poplatek za odhad - 100 % sleva na poplatku za odhad

Náklady na zpracování: Poplatek za čerpání na návrh na vklad: 1 900 Kč

Měsíční náklady: ŽP: 2 157 Kč