

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI
FILOZOFICKÁ FAKULTA

HYPOTEČNÍ ÚVĚRY PRO MLADÉ RODINY V ČESKÉ REPUBLICE

Bakalářská práce

Autor: Kateřina Trnečková

Vedoucí práce: Mgr. Ondřej Kročil

Olomouc 2018

Prohlášení

Místopřísežně prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma: „Hypoteční úvěry pro mladé rodiny v České republice“ vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucího diplomové práce a uvedla jsem všechny použité podklady a literaturu.

V Olomouci dne

Podpis

Poděkování

Ráda bych poděkovala svému vedoucímu bakalářské práce Mgr. Ondřejovi Kročilovi za odborné vedení mé práce, připomínky a cenné rady. Dále bych také ráda poděkovala hypotečním specialistům vybraných bank za poskytnutí cenných informací a dokumentů, díky kterým jsem mohla zpracovat tuto bakalářskou práci.

Anotace

Práce se zabývá analýzou hypotečních úvěrů pro mladé rodiny v České republice. Cílem práce je realizace výzkumu v oblasti hypotečních úvěrů pro mladé rodiny v České republice na českém finančním trhu. Práce je rozdělena do osmi kapitol, z nichž první čtyři představují část teoretickou a zbývající čtyři část praktickou. Teoretická část se zabývá problematikou hypotečních úvěrů. V praktické části je v rámci modelového příkladu provedena analýza nabídky hypotečních úvěrů vybraných bank na českém hypotečním trhu a zahrnuje také doporučení toho, na co by si lidé při sjednávání hypotečního úvěru měli dát pozor.

Klíčová slova

Hypoteční úvěr, finanční trh, hypoteční banky, úroková sazba, hypoteční trh, nemovitost, státní podpora

Annotation

The thesis deals with the analysis of mortgage loans for young families in the Czech Republic. The aim of the thesis is to conduct a research on mortgage loans for young families in the Czech Republic on the Czech financial market. The thesis is divided into eight chapters, the first four of which represent the theoretical part and the rest of them the practical part. The theoretical part deals with the issue of mortgage loans. In the model example in the practical part, the analysis of the offer of mortgage loans of selected banks on the Czech mortgage market is performed and also includes recommendations on what people should pay attention to when negotiating a mortgage loan.

Key words

Mortgage loan, financial market, mortgage banks, interest rate, mortgage market, real estate, state support

Obsah

Úvod.....	7
I. TEORETICKÁ ČÁST	9
1 Finanční trh	9
1.1 Banky.....	10
1.2 Hypoteční banky.....	10
2 Hypoteční úvěr.....	12
2.1 Americká hypotéka.....	14
2.2 Úrok, úroková sazba	14
2.2.1 Výše úrokových sazeb.....	16
2.2.2 Fixní a variabilní úroková sazba	17
2.2.3 Změna sazby a refinancování.....	19
2.3 Proces vyřízení hypotéky	21
2.4 Splácení hypotéky	22
2.4.1 Možnosti splácení úvěru	23
2.5 Čerpání hypotéky.....	24
2.6 Dokumenty k hypotéce.....	25
2.7 Poplatky za vyřízení hypotéky	25
2.8 Státní fond na podporu bydlení	26
3 Pojištění	28
4 Změny v hypotečních pravidlech.....	30
II. PRAKTICKÁ ČÁST	31
5 Aktuální situace	31
6 Nabídka hypotečních úvěrů u vybraných bank.....	33
7 Nabídka hypotečních úvěrů u vybraných bank - modelový příklad.....	50
7.1 Státní fond rozvoje bydlení	51
7.2 Srovnání a vyhodnocení hypotečních úvěrů vybraných bank.....	51
7.2.1 Základní úrokové sazby	51
7.2.2 Snížené úrokové sazby.....	52
7.2.3 Poplatky za služby.....	54
7.2.4 Závěrečné vyhodnocení	56
8 Doporučení.....	63
Závěr	65

Summary	67
Seznam pramenů a literatury.....	69
Seznam zkratk	74
Seznam tabulek	75

Úvod

Hypoteční úvěry jsou v dnešní době velmi aktuální a probírané téma, už jen díky změnám podmínek, které zavedla Česká národní banka od 1. října 2018. Bydlení je pro člověka velmi důležité a v průběhu života se musí rozhodnout, zda chce bydlet v nájmu či bydlet ve vlastním a nějakou nemovitost si koupit. Zejména mladí lidé či rodiny ale nemají dostatek vlastních zdrojů na financování vlastního bydlení, a proto si tyto prostředky musí vypůjčit. Na finančním trhu je mnoho bankovních produktů, které by mohli na financování využít, ale v rámci financování vlastního bydlení patří mezi nejvíce využívaný produkt právě hypoteční úvěr. Na trhu je mnoho bank, které nabízí velké množství těchto úvěrů, a proto by klient vždy měl pečlivě vybírat, který úvěr by byl pro něj ten nejvýhodnější a zvážit své finanční možnosti.

Na základě analýzy nabídky hypotečních úvěrů u vybraných bank na českém hypotečním trhu přiblížím českým rodinám, jaké sazby, poplatky či pojištění dané banky nabízí. Na základě zjištění v průběhu své práce přidám doporučení, na co by si žadatelé měli při sjednávání hypotéky dávat pozor. Cílem práce je tedy realizace výzkumu v oblasti hypotečních úvěrů pro mladé rodiny v České republice na českém finančním trhu.

Tato práce je rozdělena do dvou hlavních částí, a to na část teoretickou a praktickou. Teoretická část vychází z odborné literatury a elektronických zdrojů, které souvisí s hypotečními úvěry. Teoretická část se dělí na čtyři kapitoly. První kapitola se zabývá základními charakteristikami finančního trhu, bank a hypotečních bank. Ve druhé kapitole byly vymezeny základní složky z oblasti hypotečních úvěrů, jako úroková sazba, proces vyřízení, splatnost a čerpání hypotéky. Dále dokumenty potřebné k vyřízení hypotéky, poplatky za hypoteční úvěr a Státní fond na podporu bydlení. Třetí kapitola se věnuje pojištění a čtvrtá změnami v hypotečních pravidlech.

Praktická část je rozdělena na čtyři části. První část se zabývá aktuální situací na českém hypotečním trhu. Druhá část je zaměřena na nabídku hypotečních úvěrů u vybraných bank. U jednotlivých bank jsou uváděny základní informace o daném hypotečním úvěru, vybrané poplatky a pojištění, které vybrané banky nabízí. Na konci druhé části je ještě uveden Státní fond rozvoje bydlení, který začal poskytovat Program pro mladé. Potřebná data, která jsem zde využila, byla získávána od hypotečních

specialistů daných bank, dále ze stránek vybraných bank a Státního fondu rozvoje bydlení. Ve třetí části je na základě modelového příkladu provedeno srovnání hypotečních úvěrů u vybraných bank v České republice a vyhodnocení, která banka pro modelovou rodinu nabízí nejlepší podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru. Poslední část obsahuje doporučení toho, na co by si lidé měli při výběru dávat pozor.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 Finanční trh

Finanční trh tvoří systém vztahů, institucí a nástrojů, které umožňují akumulovat a rozmísťovat mezi ekonomickými subjekty volné finanční prostředky na základě vztahu mezi nabídkou a poptávkou. Finanční trh je v tržní ekonomice brán jako vrchol veškerých ostatních trhů, jako například trhu výrobních faktorů, trh výrobků a služeb apod.

Střetává se zde nabídka volných finančních prostředků ve formě úspor jednotlivých ekonomických subjektů a poptávka po těchto prostředcích, které další ekonomické subjekty využívají jako investice. Věřitelé, kteří poskytují své finanční prostředky dlužníkům, od nich získávají příslib vrácení prostředků a s tím spojené ostatní finanční nároky, např. výnosy v rámci úroků.

Na finančním trhu se ekonomické subjekty snaží získat peněžní prostředky na financování svého rozvoje nebo běžných provozních potřeb, dále investují své volné peněžní prostředky do krátkodobých nebo dlouhodobých cenných papírů.

Přesun peněz mezi věřiteli a dlužníky probíhá dvěma způsoby. Prvním způsobem je přímé financování, v rámci kterého dlužníci získají finanční prostředky od věřitelů přímo, protože předají své cenné papíry, které představují pohledávku věřitele vůči dlužníkům. Jedná se o nejjednodušší formu pro finanční transakce, který ale má své nevýhody. Jak věřitel, tak i dlužník musí mít ve stejném čase zájem o transakci, musí se jednat o stejný objem peněžních prostředků a věřitel musí cenný papír s danými podmínkami přijmout. Dále v rámci získávání informací o partnerovi, kde vznikají vysoké informační tak i transakční náklady, které jsou nedostupné hlavně pro individuální účastníky na trhu. Druhým typem je nepřímé financování. Jedná se o finanční transakce, které probíhají pomocí finančních sprostředkovatelů. Můžou být nespecializovaní nebo specializovaní, kteří obchodují zejména na vlastní účet.

Na finančním trhu jsou největšími věřiteli domácnosti, dále firmy, vlády, ale i cizinci vzhledem na globální finanční trh. Na straně dlužníků jsou to firmy, domácnosti, vlády a cizinci.¹

1.1 Banky

Jsou nejběžnějším typem finanční instituce, jejichž hlavním cílem je přijímání vkladů a poskytování úvěrů. Banky tak vystupují jak v roli věřitele, tak dlužníka. Jejich činnost lze dělit podle mnoha kritérií. Nejzákladnější z nich je dělení na banky univerzální a specializované. Univerzální se orientují na veškerou klientelu bez rozdílu velikosti vkladů, úvěrů nebo nabízených finančních produktů. Specializované banky poskytují klientům jen jeden typ služby nebo produktu.²

K srpnu 2018 v Česku působilo celkem 46 bank včetně poboček zahraničních bank (bez ČNB).³

1.2 Hypoteční banky

V České republice můžeme najít 12 bank, které poskytují hypoteční úvěry. Mezi nimi můžeme najít jak ty malé, tak ty největší. Většina bank v Česku poskytuje kompletní neboli univerzální služby, zatímco těch specializovaných je málo. Největším poskytovatelem hypotečních úvěrů je u nás Hypoteční banka, patřící do finanční skupiny Československé obchodní banky. Hypoteční banka patří dlouhodobě mezi tuzemské hegemony co do počtu, tak i objemu hypoték.

Úspěchy hypotečních bank jsou ovlivněny mnoha ukazateli. Nejvíce je to znát u distribuce. Pokud se banka nezaměří na veškeré prodejní kanály a bude využívat jen prodej hypoték na vlastní pobočkové síti, mohou ho předběhnout i menší banky, které použijí více distribučních prodejních kanálů. Mezi tyto kanály patří například call centra, webové stránky, internet banking, prodej na pobočce, direct mail apod. Janda uvádí

¹ TKÁČOVÁ, Dana et al. *Finančné trhy a bankovníctvo*. Prvé vydanie. Praha: Wolters Kluwer, 2017. s. 11-12.

² JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?*. 1. vyd. Praha: Grada, 2011. s. 17.

³ *Bankovní statistika* [online]. Česká národní banka, 2003-2018. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/statistika/menova_bankovni_stat/bankovni_statistika/bank_stat_komentar.html.

příklad Equa bank, která přišla na hypoteční trh na jaře 2012 a po roce měla v hypotékách vázáno zhruba dvě miliardy korun.⁴

⁴ JANDA, Josef. *Jak žít šťastně na dluh*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013. s. 84.

2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěry jsou velice známý a velmi využívaný bankovní produkt. Dříve byly hypoteční úvěry využívány jen na financování nemovitostí, dnes už jsou prakticky na cokoli. Můžeme využít americké hypotéky, u které nejdříve musíme dát do zástavy nemovitost a poté úvěr využít například na financování auta, dovolené nebo vybavení nemovitosti. Hypotéku si také můžeme brát i jako bezúčelovou, tzn., že bance nemusíme vůbec sdělovat účel.

Hypotéka je pokaždé zajištěna zástavním právem k nemovitosti, a proto se za ní nemůže ručit, například ručitelem, jako u stavebního spoření. Může zde ale nastat problém u financování družstevního bytu. Hypotéku lze použít mimo koupě bytu i na koupi družstevního podílu, kde nastává problém se zajištěním úvěru, protože družstevním bytem nejde ručit. Do zástavy se musí dát nemovitost v osobním vlastnictví.

Žádost o poskytnutí úvěru je dokládána dokumenty, které potvrzují jejich vlastnictví. Po doložení veškerých potřebných dokumentů banka nejdříve zajišťuje, aby byl proveden odhad ceny nemovitostí, a kontroluje, zda na danou nemovitost není v katastru zaneseno břemeno. Před vyplacením dohodnuté částky ještě většinou požaduje splnění dalších podmínek, mezi které patří např. pojištění nemovitosti nebo zanesení vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí.⁵ Hypotéky se od 1. prosince 2016 řídí novým zákonem č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Podle tohoto zákona jsou hypotéky spotřebitelským úvěrem na bydlení, který zákon zjednodušeně definuje jako spotřebitelský úvěr účelově určený k získání, výstavbě nebo rekonstrukci nemovitosti, která je určená k bydlení, a zajištěna nemovitou věcí.⁶

V souvislosti s hypotečními úvěry je důležitá zkratka LTV (loan to value), což by se dalo přeložit jako částka k zapůjčení a vyjadřuje poměr mezi zástavní hodnotou nemovitosti a výší hypotečního úvěru. Hodnota dále vyjadřuje, jakou výši úvěru si bereme ve srovnání s hodnotou nemovitosti. LTV patří mezi důležité ukazatele, podle

⁵ REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. s. 102.

⁶ *Nový zákon o spotřebitelském úvěru upravuje i hypotéky* [online] www.bezvamoney.cz 2018. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.bezvamoney.cz/clanky/novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-upravuje-i-hypoteky/>.

kterých banka rozděluje klienty do jednotlivých oblastí a přiděluje úrokové sazby. Například LTV 80 vyjadřuje, že výše hypotečního úvěru bude 80 % hodnoty zastavené nemovitosti. Jen pro zajímavost se LTV počítá jako $(\text{výše úvěru} / \text{hodnota zastavované nemovitosti}) \cdot 100$. Pro banku je ideální, když je malá výše hypotečního úvěru a vysoká hodnota zastavované nemovitosti.⁷

Hypoteční úvěr je účelová půjčka, která slouží na pořízení nemovitosti, výstavbu nebo rekonstrukci. Úvěry u hypoték jsou značně výhodnější než u jiných úvěrů, u kterých se setkáváme se sazbami okolo 3-6 %. U hypoték to bývá okolo 1-4 % nad inflací a nad základními sazbami.

Je mnoho důvodů, proč jsou tyto úvěry výhodnější než ostatní. Nejvýznamnější je ten, že dlužník musí zastavit svoji nemovitost ve prospěch banky, která ví, že pokud nebude dlužník splácet, tak jeho nemovitost může prodat a dluh zaplatit. Z toho důvodu je tato půjčka výrazně bezpečnější, protože nemovitosti, na rozdíl od aut, dlouhodobě neztrácejí na ceně. Zde hraje roli i odpovědnost dlužníků, protože když jde o jejich střechu nad hlavou, tak mají výrazně vyšší platební morálku, než kdyby šlo například o dovolenou, ze které už vám nikdo nic nevezme.⁸

Jako ostatní bankovní produkty na finančním trhu má i hypoteční úvěr svá specifika. Mezi ně patří jejich využití zejména k financování bytových potřeb fyzických osob, dlouhodobost realizovaných obchodů v průběhu několika desítek let, neexistence produktových substitutů a poměrně kvalitní zajištění hypotečních obchodů zástavním právem k nemovitostem.⁹

S hypotékami se pojí i hypoteční zástavní listy, které jsou specifickým druhem dlouhodobých bankovních obligací, kterou obvykle emitují jen hypoteční banky, kterým byla za tímto účelem udělena speciální licence. Od standartních bankovních obligací se liší tím, že peněžní prostředky, které banka jejich prodejem získá, mohou být využity

⁷ HLADÍLEK, Martin. *Nemovitosti jsou mé radosti*. [Zlín]: Tigris, spol. s r.o., 2015. s. 15-16.

⁸ TYL, Tomáš. *10 způsobů, jak se (ne)nechat připravit o peníze*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013. s. 66-67.

⁹ HYBLEROVÁ, Šárka. *Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky v kontextu evropského vývoje*. Vyd. 1. Liberec: VUTS, 2011. s. 8.

pouze na poskytování hypotečních úvěrů.¹⁰ Hypoteční banky díky nim získávají finanční zdroje na financování hypotečních úvěrů.¹¹

Hypotéky s dobou splatností více jak 30 let jsou považované za dlouhodobé a kratší jak 30 let za krátkodobé. U krátkodobých hypoték jsou menší úrokové sazby než u dlouhodobých, ale je u nich vyšší měsíční splátka. Obě dvě mají své pro a proti a každý by měl při braní hypotéky myslet dopředu. U krátkodobých je splácení těžší, ale u dlouhodobých bance splatíte celkově více peněz.¹²

2.1 Americká hypotéka

Tato půjčka je určena lidem, kteří vlastní nemovitost (např. byt, dům, chata) a jsou ochotni ji dát bance do zástavy. U americké hypotéky na rozdíl od té klasické nemusí být finanční prostředky použity na nákup nemovitosti, ale mohou být využity na nákup zboží nebo služeb.

Její výhodou bývá nižší úrok než u ostatních půjček, které jsou jištěny nemovitostí, a delší doba splatnosti (15-20 let) než u klasických spotřebitelských půjček. Mezi nevýhody patří vysoké poplatky související s poskytnutím úvěru a jeho správou a při jeho nesplacení může klient o zastavenou nemovitost přijít.

Americká hypotéka může být poskytnuta i těm, kteří už mají klasickou hypotéku, ale potřebují další peníze, tedy v případě, kdy potřebují menší úvěr, než je hodnota zastavené nemovitosti a část původní hypotéky už byla splacena. Tuto americkou hypotéku ale zřejmě poskytne jen ta banka, která danému klientovi poskytla klasickou hypotéku.¹³

2.2 Úrok, úroková sazba

Úrok hraje roli při uzavírání všech peněžních obchodů mezi věřiteli a dlužníky, zde v případě bank s klienty a dalšími bankami významně působí na výhodnost daných

¹⁰ REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. s. 112.

¹¹ ŠOBA, Oldřich a ŠIRŮČEK, Martin. *Finanční matematika v praxi*. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2017. s. 210.

¹² PAPOUŠEK, Václav. *Hypotéka*. První vydání. V Brně: Václav Papoušek, 2017. s. 58.

¹³ KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. 1. vyd. Brno: BizBooks, 2012. s. 115.

obchodů jak z pohledu věřitele, tak i dlužníka. Subjekt, který se snaží o realizaci svých záměrů, disponuje nedostatek volných finančních prostředků, a tak se je pokouší získat výpůjčkou od subjektů, které je k dispozici mají. Zapůjčené peníze, které je povinen vrátit, se označují jistina a odměna za zapůjčené peníze je úrok. Úrokové výnosy patří k nejdůležitějším zdrojům banky k tvorbě zisku.¹⁴

Pro věřitele je úrok něco jako odměna za dočasné poskytnutí peněz subjektu, který je nyní potřebuje. Pro dlužníka je poté úrok cena za získání úvěru. Výše úroku vychází z úrokové sazby, jejíž výše je dána několika faktory jako, mírou inflace, zisku, stupni rizika nebo dobu, na kterou je kapitál poskytnut. Úroková sazba je vyjádřena v procentech ze zapůjčeného kapitálu, a pokud není dáno jinak, tak se uvádí za rok (v bankách povinně). U roční úrokové sazby se používá zkratka „p.a.“ (z latinského per annum). Jsou ale i kratší období pro úročení než roční, a to například s pololetní úrokovou sazbou „p.s“ (per semestre), se čtvrtletní „p.q.“ (per quartale), s měsíční „p.m.“ (per mensem) a s denní „p.d.“ (per diem).¹⁵

V rámci úroků je nutné zmínit i ukazatel roční procentní sazby nákladů (RPSN), který udává celkové náklady spotřebitelského úvěru, které jsou vyjádřeny jako roční procentní podíl z celkové výše spotřebitelského úvěru.¹⁶ Pro jeho výpočet musíme znát výši úvěru, údaj o termínu poskytnutí úvěru, informace o výši jednotlivých splátek, poplatků a dalších plateb a informace o lhůtě splatnosti těchto splátek, poplatků a dalších možných plateb. Do výpočtu se také zahrnují náklady na spotřebitelský úvěr, které ukládá Zákon o spotřebitelském úvěru. Tyto platby ale zákon nestanovuje taxativně. Ukazatel RPSN si ale nemůžeme plést s ukazatelem roční úrokové sazby, protože se od sebe liší. Úroková míra se zabývá pouze finančními náklady, ale RPSN je komplexní nákladový ukazatel daného úvěru, který kromě finančních nákladů (úroky ve splátce) zahrnuje i další náklady jako poplatky, pojištění atd.¹⁷

¹⁴ MELUZÍN, Tomáš a ZEMAN, Václav. *Bankovnictví II*. Vydání první. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. s. 40.

¹⁵ MELUZÍN, ZEMAN, ref. 14, s. 49.

¹⁶ RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr a MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého*. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. s. 195.

¹⁷ ŠOBA, ŠIRŮČEK, ref. 11, s. 149.

2.2.1 Výše úrokových sazeb

Úroková sazba může být po celou dobu splatnosti pevná nebo pohyblivá, v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Využívána je i kombinace obou těchto způsobů, kdy pevná sazba je pro několik počátečních let a sazba pohyblivá po zbývajících dobu splatnosti úvěru.¹⁸

Výši úrokových sazeb u úvěrů ovlivňuje mnoho faktorů, především jejich účel, doba fixace, výše zajištění a bonita klienta.

V rámci účelu úvěrů jsou nejnižší úrokové sazby pro úvěry na vlastní bydlení, protože jsou pro banky nejméně rizikové a z toho důvodu je poskytují levněji. Na pronájem nemovitosti jsou úvěry dražší, protože pro banku vykazují vyšší riziko. Zde hraje roli to, jak budou nemovitosti pronajímány a poté jaký zisk z toho majitelé budou mít. Majitel ani neručí nemovitostí. Když se dostane do problému, bude chtít splácet nižší úvěr. Mezi vyšší úvěry dále patří americká hypotéka, která se využívá například na vybavení nemovitosti a nejvyšší jsou ty bezúčelové.

Podle fixace se sazby odlišují podle toho, zda chce mít klient jistotu neměnné sazby na 1, 3 nebo 5 let. Čím větší jistota, tím více bude muset zaplatit, a proto budou sazby dražší.

Podle výše zajištění úvěru je dána také výše úrokových sazeb. Z pohledu banky je rozdíl, zda za nemovitost v hodnotě 2 mil. Kč půjčit 1 mil. Kč, 1,8 mil. nebo 2 mil. Kč., které už jsou pro ně více rizikové. Za toto riziko si nechává zaplatit ve formě vyšších úrokových sazeb. V případě, kdy chce klient na nemovitost za 2 mil. Kč půjčit pouze 1 mil. Kč, tak to většinou znamená, že se bude podílet na financování ze svých peněz a banka tak má větší jistotu, že bude ochoten splácet. Banka má také jistotu v tom, že kdyby došlo k prodeji, tak jí zbyde dost peněz a celá pohledávka bude splacena. V případě půjčky celých 2 mil. Kč by banka nesla riziko poklesu cen nemovitostí, kdy při krizi na realitním trhu a poklesu cen nemovitostí, by neměla hypotéku dostatečně zajištěnou.¹⁹

¹⁸ REVENDA, Zbyněk et al. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012. s. 102.

¹⁹ SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. s. 31-33.

Výše úvěru závisí také na kvalitě neboli bonitě dlužníka. Bonita je schopnost klienta splácet své závazky a čím vyšší ji má, tím je to pro něj lepší a tím pádem bude pro banku v jejich očích schopen peníze splácet a díky tomu mu snáze půjčí za dobrý úrok.

Pro banku je bonita klienta důležitá a rozhoduje o tom, zda jste pro poskytnutí úvěru vhodní. Pokud klient před bankou nic neskrývá a umí dobře hospodařit s penězi, tak banka většinou nemá problém se schválením hypotéky. Lidé ale někdy chtějí před bankou vypadat lépe, aby své šance zvýšili.

Bonita klienta vychází z klientových příjmů (i renty), věku, pohlaví, dosaženého vzdělání, profese, rodinného stavu, počtu dětí, které živí, platební morální u dalších půjček atd. Bonita jde navýšit přizváním úvěrového spolu-žadatele (např. manželka), přizváním dalšího ručitele (někdo, kdo je ochoten s vámi také ručit), poskytnutím veškerých dokumentů, které hovoří ve prospěch vaší vyšší bonity (např. majetek či další příjmy, o kterých banka neví), snížením úvěrového rámce na kreditní kartě či kontokorentu.²⁰

2.2.2 Fixní a variabilní úroková sazba

Důležité je si představit i pojmy fix (fixace) a float (plovoucí). Fix označuje časový úsek, kdy se úroková sazba nemění. Float úroková sazba, označována i jako variabilní úroková sazba, není pevně daná, a proto se může měnit. Nejčastěji je odvozená od pražské mezinárodní úrokové sazby (PRIBOR – Prague InterBank Offered Rate). Podle názvu lze soudit, že za tuto úrokovou sazbu si banky mezi sebou půjčují, ale konečná sazba je stanovena až po zohlednění marže jednotlivých bank. V rámci variabilních sazeb hypoték je úroková sazba pohyblivá, tzn., že může klesat nebo stoupat podle aktuálního vývoje hodnoty PRIBOR.

Mezi výhody variabilní úrokové sazby patří obvykle nižší úroková sazba než u fixace, nižší sankce za mimořádné splátky (popř. splacení celé hypotéky), případný přechod z variabilní sazby na fixovanou a při poklesu úrokových sazeb klesne úroková sazba. Naopak za nevýhody je bráno, že v případě růstu sazeb úroková sazba poroste, a proto je klientům doporučována rezerva v příjmech pro případ růstu sazeb a tudíž i

²⁰ PAPOUŠEK, ref. 12, s. 39-42.

splátek. Tato sazba je vhodná zejména pro klienty s nějakými zkušenostmi, kteří sledují vývoj hypoték na trhu a podle potřeby by reagovali včas změnou na fixní sazbu hypotéky.

Přejít s variabilní sazby na fixní je možné prakticky kdykoliv. V případě této změny kontaktujte svého makléře, bankéře či poradce, aby vám sdělil podrobné parametry produktu. Zajímejte se zejména možnostmi přechodu z variabilní na fixní sazbu, poplatky za uskutečnění změny, a zda musíte svoji banku o této změně upozornit a kdyby ano, tak v jakém předstihu. U jednotlivých bank mají totiž v podmínkách stanoveny denní lhůtu.

Nyní si uvedeme výhody fixace úrokové sazby. Zde nehrozí riziko v případě růstu úrokových sazeb a platby a podmínky zůstávají po celou dobu fixace neměnné. Mezi nevýhody patří vyšší poplatky při předčasném splacení kromě konce fixace. Při poklesu úrokových sazeb se fixace sazby může stát dražší variantou hypotéky.²¹ Úroková sazba je u fixace většinou na 1-5 let pevná a po tuto dobu víme, kolik naše splátka činí. Co ale dělat po uplynutí této doby? Je lepší vyšší jistota a tím pádem sjednání si co možná nejdelší doby fixace, nebo chtít volnost v nakládání s hypotékou a zvolit si co nejkratší dobu fixace?

Banka chce maximalizovat svůj zisk, a proto nebude nabízet nízkou úrokovou sazbu, protože vyšší sazba pro ně znamená vyšší zisk. Banky se chovají jako jakýkoliv obchodník, který chce prodat za co nejvyšší cenu. Pokud toto chování chceme pochopit, podívejme se na tuto situaci očima banky. Klient si vždy vybírá banku, respektive hypotéku podle toho, jaká mu bude nabídnuta úroková sazba. Když už si projde vyřizováním hypotéky, cestou na katastr a provedením odhadu, nechce už banku měnit, protože již vynaložil náklady na finance a čas. Někteří nechtějí měnit a nechají to při starém a toho právě banky využívají k nabídce vyšších úrokových sazeb. Banky by se daly přirovnat například k mobilním operátorům. Banky nabídnou klientovi výhodnější podmínky a myslí si, že už si nebude zjišťovat, kde by byly lepší. Změna účtu je pro klienta příliš složitá, tak raději zůstane tam, kde je. Na konci fixačního období banka nabízí úrokové sazby nové, a to nejen pro stejnou fixaci, jakou klient měl, ale i pro jiné fixace. Klient si volí fixaci, jakou bude chtít a od toho se odvíjí sazba nová. Takže klient

²¹ HLADÍLEK, ref. 7, s. 17-18.

si může vybrat, jakou sazbu chce. Podmínky banky ale klient nemusí přijmout a jinou alternativou je hypotéku celou splatit. Lidé ale obvykle na zaplacení celé hypotéky nemají, ale mohou si jí vzít jinde. Klient si může vybrat v době změny fixace ze dvou možností. První z nich je přijmout nabídku banky a pokračovat s novou úrokovou sazbou ve splácení, nebo si vzít u jiné banky hypotéku a splatit tu původní.

Před nabídkou nových úrokových sazeb, které banka zašle, by se klienti měli poohlédnout po tom, jaké nabídky nabízí konkurenční banky a za kolik nabízí samotné hypoteční úvěry. Poté se informovat, kolik by jim druhá banka nabídla v jejich situaci (příjmy, hodnota zástavy atd.). Po nabídce nových podmínek současné banky, by mělo dojít k jejich srovnání s konkurencí a spočítat, o kolik je konkurenční banka levnější nebo dražší. Když zjistíte, že jiná banka je levnější, začne rozhodování o tom, zda zůstat u stávající banky nebo nikoli. Z jedné strany víte, kolik byste mohli ušetřit, ale na straně druhé by vás změna banky něco stála (finance a čas). Tyto informace můžete také využít u vaší stávající banky a říct, co je pro vás akceptovatelné a co ne. Pokud by to banka přijala, tak nemusíte odcházet a pro banku sice tento obchod nebude tak výnosný, jako kdybyste nevyjednávali, ale lepší malý obchod než žádný.²²

Banka po skončení fixace může prakticky nabízet úrokové sazby, jaké chce. Tyto ceny ale musí být takové, aby je prodal. Proto musí nabízet takové sazby, aby byly hypoteční úvěry prodejné, protože v případě zdražení by mohla začít přicházet o klienty. Proto by se lidé neměli bát, a kdyby přece jen ke zdražení došlo, tak stále můžeme přejít k bance, která by nabídla lepší sazbu.²³

2.2.3 Změna sazby a refinancování

Je jasné, že se sazba v běhu hypotéky mění, protože se jedná o dlouhodobý úvěr. V období fixace, které trvá většinou 1, 3, 5 nebo 10 let., bývá sazba stejná. Splacení její části, nebo celé hypotéky nebo refinancování u jiné banky jde jen v případě, kdy se fixuje sazba nová.

²² SYROVÝ, ref. 19, s. 87-89.

²³ SYROVÝ, ref. 19, s. 124.

Dalo by se říct, že výše sazby je dána tržními sazbami, náklady úvěru a marží banky, která by měla krýt riziko banky, že dlužník dluh nesplatí, a zisky. Na základě těchto položek se tedy sazby mění. Pokud tržní sazby rostou, rostou i sazby hypoték. Pokud klesají, tak i banky můžou zlevňovat.²⁴

Jak již bylo uvedeno výše, tak refinancování můžeme využít tehdy, když se nám u původní hypotéky blíží konec fixačního období a my bychom začali zjišťovat, zda jiné banky nenabízejí lepší podmínky než naše stávající. Banku, kterou si vybereme, následně požádáme o novou hypotéku a získanou částku umožíme do původní nesplacené hypotéky. Poté budeme splácet hypotéku novou, která pro nás bude výhodnější, a díky ní můžeme ušetřit tisíce korun ročně.²⁵ A jaké tedy mohou být důvody k refinancování?

- Snížení nákladů
Když vyměníme současnou hypotéku za novou, která bude mít nižší úrokové sazby, tak je logické, že ušetříme. Nemusí to být málo, dokonce to mohou být i desetitisíce korun.
- Restrukturalizace financí
Může dojít k situaci, kdy dojde ke změně naší finanční situace a budeme vydělávat méně. Poté je vhodné si prodloužit dobu splácení a tím snížit měsíční splátky. Pokud to uděláme u stávající banky, nazývá se to refixace. Pokud u konkurenční banky, jedná se o refinancování.
- Získání peněz
V rámci refinancování můžeme z hypotečního úvěru dostat dodatečné finance, ze kterých můžeme například provést rekonstrukci nebo si něco pořídit. Jsou i hypotéky, kdy banka poskytuje k běžnému úvěru klientovi i bezúčelovou půjčku.
- Antipatie k bance
Důvod k přesunutí hypotéky může vzniknout i z lidského hlediska, kdy banka nemusí být ke klientovi přátelská jako na začátku a tak ji chce změnit.

Mnoho bank trestá své klienty, kteří chtějí předčasně splatit úvěr před koncem fixačního období. V těchto případech záleží na bance a na tom, co je uvedeno ve smlouvě. Mohlo by se jednat i o 14 % p.a. z doplaceného obnosu a počtu zbývajících let do konce

²⁴ TYL, ref. 8, s. 66-67.

²⁵ *Co je potřeba k refinancování hypotéky? Přinášíme vám praktický přehled* [online]. 2018 GEPARD FINANCE a.s. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/co-je-potreba-k-refinancovani-hypoteky>.

fixace. Česká republika se řadí v Evropě v pokutách za předčasné splacení mezi rekordmany. Lidé by se proto měli zajímat o poplatky za předčasné splacení, které jsou obsaženy buď v předloze smlouvy, nebo samotné smlouvě. Jak už bylo řečeno, tak celou hypotéku lze splatit vždy ke konci fixačního období, proto by to měli lidé řešit už několik měsíců dopředu. Možná si lidé kladou otázku, proč by potřebovali hypotéku předčasně ukončit a zajímat se o poplatek za předčasné splacení. Nikdy ale nevíme, kdy se vyskytne nějaká neočekávaná situace jako rozvod nebo jiné události, které by nám ještě víc zkomplikovaly život, když bychom museli zaplatit zbytečné poplatky.²⁶

2.3 Proces vyřízení hypotéky

Tento proces má svá daná pravidla, které zaručují, že se vyhneme nepříjemným překvapením, která by odnesla naše peněženka. Nyní si uvedeme základní kroky, které na sebe navazují.

- Prescoring

Tento první bod se dříve moc nevyužíval, ale dnes už je součástí standardu, protože chrání před placením nemalého obnosu peněz v případě, kdy by poskytnutí úvěru nebylo možné z důvodu negativního záznamu v registrech dlužníků. K prescoringu se předkládá žádost o úvěr či žádost o prescoring (zkrácená verze žádosti o úvěr), souhlas se zpracováním osobních údajů a kopie dokladů totožnosti. Banka má právo pomoci těchto dokumentů na nahlédnutí do registru dlužníků a zjistit platební morálku klienta. Na základě toho může odmítnout klienty, kteří by díky špatné úvěrové historii na získání úvěru neměli šanci.

- Příprava dalších podkladů

Pokud je prescoring v pořádku, pokračuje banka v přípravě dalších dokladů. Banka informuje klienta, jaké materiály jsou dále nutné ke schválení, a buď zajistí odhad nemovitosti sama, nebo mu dá seznam odhadců, ale klient už si poté odhad musí zajistit sám. Dále bude potřebovat tyto podklady:

- potvrzení o výši příjmu na formuláři banky (někdy také výpisy z účtu, na který chodí výplata, či výplatní pásky), případně daňové přiznání s razítkem finančního úřadu a s dokladem o zaplacení daně,
- list vlastnictví (LV) a katastrální mapu,

²⁶ PAPOUŠEK, ref. 12, s. 58-59.

- odhad ceny nemovitosti zpracovaný smluvním odhadcem banky (interním či externím),
- smlouvu, díky níž nabudete nemovitosti (kupní smlouvu, smlouvu o smlouvě budoucí apod.).

V případě výstavby nebo refinancování bude banka požadovat ještě další dodatečné doklady.

- Podpis úvěru

Po dodání veškerých potřebných materiálů banka vše zpracuje a úvěr vyhodnotí. Pokud dojde ke schválení úvěru, následuje podpis úvěrové dokumentace.

- Podmínky

Při podpisu smlouvy ještě s úvěrovým pracovníkem projdete podmínky čerpání (za jakých banka vyplatí peníze) a dodatečné, pomocí kterých si banka kontroluje, že klient dostal naplnění podstaty úvěru (např. zda bylo provedeno zapsání zástavního práva ve prospěch banky)²⁷

2.4 Splácení hypotéky

Splatnost je ve většině případů stanovena na 5 – 30 let, někdy dokonce až na 40 let. Klienti ale musí splňovat podmínky banky, kterými jsou například hodnota LTV a věk, který u hypotéky hraje důležitou roli. Hypotéky jsou poskytovány od 18 let a maximální hranici si každá banka určuje podle svého. Někdy to může být do 65, 67 nebo i 70 let.

Existují 4 způsoby splácení úvěru, a to anuitní, degresivní, progresivní, hypotéka s odloženou splátkou jistiny.

Nejčastější způsob je anuitní splátka. V průběhu fixace je splátka neměnná, mění se pouze poměr mezi splátkou úroku a jistiny. Pro upřesnění je jistina u hypotečních úvěrů peněžní částka, která byla půjčena a úmor splátka jistiny u úvěru. Úrok je něco jako odměna za půjčení peněz, který zobrazuje procentuální navýšení půjčené částky za dané období.

²⁷ *Jak ovládnout své peníze: finanční plánování pro každého*. 1. vyd. Brno: BizBooks, 2013. s. 87-93.

U progresivního způsobu dochází k splácení hypotéky s postupně rostoucí splátkou. Tento způsob podle Hladílek mohou využít lidé, např. studenti, jejichž kariéra teprve začíná a je možno předpokládat, že porostou i jejich příjmy. Splátka se bude postupem času zvyšovat. Další výhodou proč použít progresivní splácení je zohlednění inflace.

Degresivní způsob splácení je opak progresivního, což znamená, že na začátku se splatí nejvíce a postupem času se splátka bude snižovat. Zde je inflace nevýhodou. U hypotéky s odloženou splátkou jistiny se ke konci splatnosti úvěru splatí jistina z investičního životního pojištění.²⁸

Syrový v knize uvádí příklad, kolik úvěru bude splaceno po prvních pěti letech při pětileté době fixace. Je jasné, že po 5 letech bude u úvěru s kratší dobou splacena její podstatná část. Při splatnosti 10 let, dojde ke splacení 43% z úvěru, u splatnosti 20 let pouze 15% z úvěru a u splatnosti 30 let jen 7 %.

2.4.1 Možnosti splácení úvěru

Pravidla pro předčasné splacení hypotéky jsou určovány podle zdrojů, které banka používá. Když si totiž banka půjčí na 5 let peníze, tak za ně někomu musí zaplatit úrok. Stejně peníze půjčila nám a chce během pěti let úroky obdržet od nás, protože musí pokrýt náklady za půjčení peněz. Z toho důvodu nechce, abychom peníze kdykoliv jen tak bez ohlášení vrátili a dále z nich neplatili úroky, protože kdyby nám dovolila bezplatně splatit část úvěru, tak by mohla prodělat.

Banky tohle ale nechtějí a proto se brání a většinou zamítnou předčasné splacení úvěru mimo dohodnuté fixační období. Když to povolí, tak si ale nechají uhradit ušlý zisk nebo aspoň jeho část. Banky také mohou zahrnout do úrokových sazeb právo předčasného splacení, tzn., že nabídnou možnost splatit část úvěru, kdy tato služba ale nebude poskytnuta zadarmo a cena bude zahrnuta v nabízené úrokové sazbě, která by se díky této službě navýšila. Další možností pro splacení úvěru kdykoli je variabilní úroková sazba.

²⁸ HLADÍLEK, ref. 7, s. 20-23.

Banka v tomto případě nabídne hypoteční úvěr se sazbou, která je vázána např. na měsíční PRIBOR (mezibankovní sazba).²⁹

Lidé chtějí často splatit hypotéku co nejdříve, aby se zbavili úvěru, nikomu nic nedlužili, nemuseli platit úroky z půjčených peněz, dále aby tyto splátky nezatěžovaly jejich rozpočet a aby se zbavili zástavy a měli možnost s nemovitostí volně nakládat. Když mají lidé možnost dlužnou částku uhradit, tak to chtějí udělat hned, ale už nepřemýšlejí nad dalšími alternativami.

A jaké by mohly být tyto alternativy nebo důvody pro předčasné nesplacení? Vlastní peníze bychom místo toho mohli zhodnotit s vyšším ziskem než kolik bychom zaplatili za půjčené peníze, a proto by bylo lepší a výhodnější úvěr nesplácet. Kdybychom chtěli s nemovitostí volně nakládat, tak v době končící fixace můžeme hypotéku kdykoliv splatit.³⁰

2.5 Čerpání hypotéky

Hypotéka, jako jediný produkt na trhu, umožňuje peníze čerpat, vracet a zase čerpat s takto nízkým úrokem.

- **Nákup nemovitosti**

Čerpání hypotečního úvěru je u nákupu nemovitosti nejjednodušší. Pokud má klient vlastní prostředky nebo čerpá zbylou část financí z překlenovacího úvěru, je nejdříve nezbytné tyto peníze vložit a až poté zašle finance banka. Jestliže nákup nemovitosti vyřizujete s kvalitní realitní kanceláří, tak by vám měla zařídit potřebné dokumenty a popřípadě notářskou úschovnu, pokud tuto službu banka vyžaduje. Tato úschovna se používá i v případech, kdy se například na nemovitost váže zástava jiného věřitele, která by měla být vyplacena.

- **Nákup nemovitosti + rekonstrukce**

Zde platí o finančních prostředcích to stejné, jako u nákupu (platí ve všech případech, takže i u výstavby). Po splacení kupní ceny se můžou čerpat peníze na rekonstrukci. Pro toto čerpání mají ale jednotlivé banky svá pravidla. Vše je dáno odhadní cenou, která obsahuje tři ceny. Současnou, cenu, kdy je nemovitost

²⁹ SYROVÝ, ref. 19, s. 38-39.

³⁰ SYROVÝ, ref. 19, s. 68-69.

znehodnocena rozbitím opravovaných částí a cena konečná (budoucí). Banku zajímá nejnižší cena, tj. je cena, kdy je nemovitost rozbitá, protože tato hodnota by zůstala v případě, kdy by majitel přestal splácet, a proto půjčuje zpravidla jen nějaké procento z této hodnoty. Další peníze posílá až po zhodnocení nemovitosti. Dnes už je čerpání peněz možné bez prokázání faktur, protože většinou lidé staví nebo rekonstruuji tzv. svépomocí. Proto aktuální hodnotu vyčíslí odhadce tzv. dohledem. V období čerpání platí klient pouze úroky z vyčerpané části a až po dočerpání se hypotéka překloupí do anuitního splácení.

- **Výstavba**

Čerpání je zde stejné jako u rekonstrukce, tzn., že se čerpá po částech, při čemž je splácen jen úrok z vyčerpané částky. Jednotlivé banky dávají možnost čerpat jiné částky, některé zasílají i více peněz, než je aktuální hodnota zástavy.³¹

2.6 Dokumenty k hypotéce

- **Odhad nemovitosti**

Všechny banky nebo stavební spoření (mimo úvěry bez zajištění nemovitosti) budou k posouzení žádosti o hypoteční úvěr požadovat i odhad ceny nemovitosti. Jedná se o znalecký posudek, který vypracuje interní nebo externí odhadce banky. Jeho úkolem je určit aktuální, popřípadě budoucí hodnotu v případě rekonstrukce nemovitosti nebo teprve její výstavby. Podle této ceny banka určí konečnou úrokovou sazbu na základě posouzení hodnoty LTV.

- **List vlastnictví a katastrální mapa**

Kromě odhadu bude banka dále chtít i další dokumenty související s domem nebo bytem. Jedná se zejména o list vlastnictví a snímek katastrální mapy. List vlastnictví je takový rodný list se zdravotní kartou nemovitosti v jednom, protože v něm zjistíme majitele, ale také zástavní nebo věcná břemena.

2.7 Poplatky za vyřízení hypotéky

Jedna věc je výše úroku, ale věc druhá je kolik bance celkově zaplatíte. Níže jsou vypsány poplatky, které vás pravděpodobně neminou.

- **Ocenění nemovitosti (okolo 3000 Kč)**

³¹ KOCIÁNOVÁ, Helena. *Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co Vás neměl kdo naučit*. Olomouc: ANAG, 2012. s. 98-99.

Pro získání hypotéky je nutné nemovitosti znalecky ocenit. Cena za byt nebo dům, který kupujeme, nikoho nezajímá a mnohdy se stane, že cena, kterou určí znalec, je výrazně nižší, než ta, za kterou nemovitost kupujeme. Ačkoli je to pravda nebo trik banky, jak cílovou částku nepatrně navýšit, lidé s tím musí počítat.

Aby nedocházelo k refinancování, tzn. přesunutí hypotéky na konci fixačního období k jiné bance, tak některé banky vymyslely, že ocenění nemovitosti, které klient dříve zaplatil, mu nevydají a tak si nové ocenění musí nechat zhotovit u nové banky. Banky se tak snaží zabránit odchodu, a proto by se lidé o možnost odchodu měli zajímat již při podpisu smlouvy.

- Poplatek za schválení či vyřízení hypotéky (okolo 3500 Kč)

Při schválení úvěru se pohybuje od 0 % do 0,8 % a u vysokých úvěrů je omezen maximální částkou.

- Poplatek za správu úvěru (okolo 150 Kč)

Měsíční poplatek, který si banky účtují za využívání jejich služeb.

- Poplatek za čerpání úvěru (až 500 Kč)

Vždy, když z hypotečního účtu odejdou peníze.

- Poplatek za ukončení hypotéky (okolo 1000 Kč)

Za tento poplatek můžete hypotéku refinancovat či ukončit.

- Další poplatky

Banky si dále mohou vymýšlet mnoho dalších poplatků za vedení účtu apod.

Pokaždé se informujte o kompletním seznamu poplatků banky.³²

2.8 Státní fond na podporu bydlení

V rámci této práce by bylo vhodné se o tomto fondu zmínit. Státní fond rozvoje bydlení (dále jen SFRB) je samostatná právnická osoba, která je zřízena zákonem č. 211/2000 Sb., v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj.

Snaží se o podporu jak v oblasti rozvoje bydlení v České republice v souladu s Konceptí bytové politiky do roku 2020, schválenou vládou České republiky, tak v oblasti udržitelného rozvoje obcí, měst a regionů v souladu s veřejným zájmem. Koncepte bytové politiky státu vychází z předpokladu bydlení jako sdílená odpovědnost jednotlivce s nezastupitelnou rolí státu.

³² PAPOUŠEK, ref. 12, s. 28-31.

Hlavními pilíři jejich politiky je dostupnost, stabilita a kvalita, kterou realizují pomocí svých úvěrových programů. Jejich hlavním úsilím je zajistit dostupnost přiměřeného bydlení, pomoc při utváření stabilního prostředí a přispívání ke zvyšování kvality v oblasti bydlení. SFRB se tedy zaměřuje na kvalitní regeneraci stávajícího bytového fondu (prodloužení životnosti budov a zvýšení standardu bydlení), snižování energetické náročnosti bydlení (úspora energetická i finanční) a výstavbu a rekonstrukci bytů a bytových domů s cílem obstarat důstojné bydlení zejména pro vymezené skupiny obyvatel.³³

³³ *Základní informace o Státním fondu rozvoje bydlení* [online]. 2017 SFRB. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/sfrb/>.

3 Pojištění

Ať už chceme, nebo ne, pojištění nedílně patří k hypotečním úvěrům, takže se jim nemůžeme vyhnout. Jedná se především o pojištění nemovitosti, které patří k podmínkám čerpání úvěru dokládané bance. Další pojištění, pojištění úvěru, už jsou volitelná, takže záleží na klientovi, zda je využije nebo ne. Dále si tyto dva typy pojištění probereme.

Úvěrové pojištění je stejně tak běžné jako pojištění nemovitosti. Banky nabízejí zejména tyto kombinace pojištění úvěrů: smrt, trvalá invalidita; smrt, trvalá invalidita, pracovní neschopnost; smrt, trvalá invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání.

Jako první se budeme zabývat pojištěním smrti, invalidity. Vždy je dobré dopředu počítat s určitými riziky, která by v budoucnu mohla nastat. U pojištění smrti a invalidity se pojištění sjednává na částku výše úvěru, kdy pojistná částka v průběhu splácení kopíruje hodnotu nesplacené části hypotéky. V případě úmrtí, nebo uznání daného stupně invalidity, pojišťovny vyplácejí bankám nesplacenou část úvěru. Vždy je důležité důkladně prostudovat pojistné podmínky. Například v případě invalidity může dojít k tomu, že byla zaplacená jen určitá část splátek, a kdyby nedošlo ke zlepšení zdravotního stavu, pojišťovna zaplatí zbylou část. Je ale důležité dávat pozor na maximální pojistnou částku u rizika úmrtí, protože některé pojišťovny mají dány limity 3 mil. Kč, 5 mil. Kč apod.

Banky spolupracují s pojišťovnami a nabízí balíčky pojištění z mnoha kombinacemi, ve kterých najdeme také pojištění proti pracovní neschopnosti nebo proti riziku ztráty zaměstnání. U těchto variant jsou nutné pojistné podmínky, u kterých je důležité sledovat výluky, tzn., na co se pojištění nevztahuje. Důležité jsou také požadavky, které musíte splnit, aby vám bylo pojištění poskytnuto. U pojištění pracovní neschopnosti je důležitá doba, po kterou je nutné být na pracovní neschopnosti, aby pojišťovna začala plnit. Při tomto pojištění vyplňujete před sjednáním zdravotní dotazník, protože pojišťovny většinou neplní v případě nemoci nebo úrazu, které byly diagnostikovány před začátkem pojištění.

Pojištění je obvykle placeno měsíčně. U některých bank se ale pojištění platí i na několik let dopředu, a to před sjednáním hypotéky. Existuje i možnost navýšení úvěru o

částku pojištění. Jde použít i kombinace obou variant. Papoušek radí, aby si každý přečetl podmínky a porovnal je s pojištěním u jiných bank, protože rozdíly mohou být i značné.³⁴

U pojištění nemovitosti musíte mít takovou pojistnou částku, abyste mohli pořídit podobný dům nebo byt. Kolik peněz bychom asi potřebovali na pořízení podobného bydlení, kdyby přišla povodeň a z domu nezůstalo vůbec nic? U pojištění majetku, stejně jako u předchozích pojištění, je nutné si dávat pozor na výluky pojištění. Aby nedošlo k tomu, že by dům nebyl pojištěn například proti pádu stromu, ale my jich měly v okolí několik.³⁵

³⁴ PAPOUŠEK, ref. 12. s. 42-45.

³⁵ SYROVÝ, Petr. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 1. vyd. Praha: Grada, 2011. s. 40.

4 Změny v hypotečních pravidlech

Z celé Evropské unii rostly ceny nemovitostí v České republice v roce 2017 nejrychleji. V minulém roce také banky poskytovaly velké procento hypotečních úvěrů, které jsou podle ČNB z pohledu schopnosti je splácet z běžných příjmů vysoce rizikové.

A právě v rámci omezení těchto rizik, ale ve snaze nesnížit dostupnost úvěrů, zavedla ČNB od 1.10.2018 horní hranice pro ukazatele DTI (debt-to-income), to je poměr výše dluhu k ročnímu čistému příjmu žadatele, ve výši 9 a horní limit ukazatele DSTI (debt service-to-income), to je podíl splátky dluhu na čistém měsíčním výdělku, na 45 %.

Jednoduše řečeno by tedy celková výše o hypotéku neměla překročit devítinásobek žadatelova ročního čistého příjmu a poměr všech splátek k jeho čistému měsíčnímu příjmu nesmí překročit 45 %.

ČNB ale bere v potaz tu část žádostí, která má specifický charakter a požadavky na uplatnění limitů by mohlo směřovat k nadměrné regulaci, a proto u 5 % úvěrů tak banky mohou překročit hodnoty DTI a DSTI. Zpětně by ale tyto limity plnila většina úvěrů, které byly doposud poskytnuty.

Současnou 90 % hranici pro ukazatel LTV (výše úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti) nechala ČNB beze změny. Dále také platí, že ze všech hypoték, které banky poskytnou, úvěry s LTV mezi 80 a 90 % mohou tvořit nejvýše 15 %.³⁶

³⁶ ČNB zavádí nové limity na hypotéky [online]. Česká národní banka, 2003-2018. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180612_zfs.html.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

5 Aktuální situace

V září 2018 to bylo přesně deset let od doby, kdy na americkém trhu nastal silný otřes s hypotékami, který se poté přesunul i do Evropy, a to zejména v oblasti bankovního sektoru. Docházelo k poklesu zájmu o nemovitosti, díky kterému následně došlo i ke snížení jejich cen. Až za pět let začaly ceny zase růst. Začnou tedy ceny po končícím pětiletém období růstu zase klesat?

V České republice je velký zájem o vlastní bydlení, protože v nájmu zde bydlí asi 30 % obyvatel. Pro porovnání, v Rakousku nebo Německu se jedná o polovinu. Jelikož se snažíme mít vlastní bydlení, tak dochází k vytváření silné poptávky, díky které rostou ceny nemovitostí. V letech 2014-2018 za tímto růstem cen stál také zájem investorů, kteří se opět začínali o nemovitosti zajímat. Nízké úrokové sazby a ceny za bydlení opět rozjely velký zájem o trh s nemovitostmi. I když si mnozí z nich už reality koupili, na trhu je stále tisíce lidí, kteří se snaží o koupi vlastní střechy nad hlavou. Když tedy tato skupina přijme současné ceny, není moc pravděpodobné, že by ceny začaly výrazně klesat. Kdyby ale došlo ke snížení zájmu o toto bydlení, současné ceny by se mohly začít měnit.

Nutné je rozlišovat jednotlivé regiony, protože to důležité se odehrává na úrovni jednotlivých měst. Pokud jsou města k developerům vstřícná, tak je na tamním trhu obvykle velká nabídka nových bytů, která uspokojuje poptávku obyvatel (např. Olomouc). Když ale developeri nemají kde stavět, tak je na trhu malá nabídka volných nemovitostí, jejichž ceny díky tomu narůstají.

Na českém trhu s nemovitostmi je aktuálně klid, protože se čeká, jak moc ho ovlivní změny, které nastaly 1. října 2018. Kdyby mělo dojít k cenovým změnám, tak podle Mazáčové prvním typem nemovitostí budou, stejně jako dříve, panelové byty. V letech 2008-2013 tento segment totiž snížil ceny nejvíce, a tak by tomu mělo být i teď.

Dlouhodobě ceny ale neustále rostou, protože aktuální ceny jsou vyšší než ceny před deseti lety a ty byly také vyšší než o deset let dříve. I toto může být velký faktor v

tom, proč si i při změnách cen nemovitost ponechat, než rychle prodat. Ještě k tomu v dnešní době, kdy je po nájemním bydlení silná poptávka.³⁷

V roce 2018 trhalo září také rekordy v rámci hypotečních úvěrů. Obavy ze změn, které platí od 1. října, přilákaly do bank 9 153 klientů, což je největší počet od prosince 2017. Lidé si v září sjednali hypotéky v objemu za 20,805 miliard korun, což je o dvě miliardy více než v srpnu a o 3,7 miliardy více než v září 2017. Objemy byly největší od června 2017. V porovnání s počty smluv jich bylo v září sjednáno o 678 více než v srpnu a o 918 více než v září minulého roku.

Lidé se báli, že kvůli zpřísnění pravidel v oblasti hypoték, které doporučuje Česká národní banka, by na hypoteční úvěr už nedosáhli. Proto řada z nich pro jistotu o něj žádala dříve, i když by se jich nové podmínky ani netýkaly. Za tyto tři čtvrtletí si lidé sjednali celkem 73 705 hypotečních úvěrů a jejich objemy činily 159,7 miliard korun. V minulém roce za stejné období bylo sjednáno 82 134 hypotečních úvěrů za 168,26 miliard korun. Do září 2018 bylo o 8 429 smluv méně a objemy v meziročním srovnání třech čtvrtletí klesly o 8,56 miliard Kč.

Na konci měsíce září Česká národní banka počtvrté zvýšila základní úrokové sazby, a proto asi nelze očekávat konec zdražování hypoték. V porovnání s historickými údaji jsou ale úrokové sazby poměrně nízko, protože nejvyšší úrokové sazby byly podle Fincentrum Hypoindex v srpnu roku 2008. Tenkrát byla průměrná sazba za hypoteční úvěry 5,8 procenta. Na českém hypotečním trhu se příští rok objeví další poskytovatel hypotečních úvěrů. ING Bank rozšíří svojí nabídku a nebude nabízet jen spotřebitelské půjčky, běžné účty, ale i hypotéky. Odborníci od jejich vstupu očekávají zpomalení zdražování hypoték.³⁸

³⁷ MAZÁČOVÁ, Lucie. *Růst cen realit zpomaluje. Jde o klid před bouří?* [online]. 2005 – 2018 EuroNet Media s.r.o. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/1652-rust-cen-realit-zpomaluje-jde-o-klid-pred-bouri>.

³⁸ Fincentrum Hypoindex září 2018: *Obava ze zpřísnění hypoték přilákala do bank nejvíce klientů za letošní rok.* [online]. FINCENTRUM HYPOINDEX. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-zari-2018/>.

6 Nabídka hypotečních úvěrů u vybraných bank

V této kapitole jsem si vybrala sedm bank, u kterých provedu analýzu nabídky hypotečních úvěrů. Nabídka bank je velmi pestrá, protože zahrnuje jak ty nízkonákladové banky (Fio banka a Equa bank), tak i ty největší a klasické banky, mezi které patří Hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka, a také banku Wüstenrot, která se orientuje pouze na bydlení. U bank se pokaždé zabývám jen účelovými hypotečními úvěry, u kterých musí být zajištěná nemovitost vždy na území ČR. U jednotlivých bank vždy uvádím základní informace o daném úvěru, vybrané poplatky a pojištění, které níže uvedené banky nabízí. Na konci kapitoly se ještě zmíním o Státním fondu rozvoje bydlení, který začal poskytovat Program pro mladé.

Česká spořitelna:

- Název: Hypotéka České spořitelny
- Účel hypotéky: koupě nemovitosti, privatizace od města nebo obce, financování družstevního bytu, úhrada dalšího členského vkladu, výstavba nemovitosti, rekonstrukce, vypořádání vlastnických vztahů k nemovitosti, refinancování (bankovního úvěru na bydlení), pronájem, zpětné proplacení – kombinace výše uvedených účelů.
- Minimální objem úvěru: 300 000 Kč
- Maximální objem úvěru: 25 000 000 Kč, až do výše 90 % hodnoty zastavené nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého ocenění dle účelu úvěru
- Minimální doba splatnosti: 5 let
- Maximální doba splatnosti: 30 let³⁹
- Fixace: 1, 2, 3, 4, 5, 8, 10, 15, 20 let

³⁹ *Hypotéka České spořitelny* [online]. 2018 Česká spořitelna, a. s. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: https://www.csas.cz/static_internet/cs/Systemy_a_aplikace/Extranet/MSF/Prilohy/Hypotahak.pdf.

Tabulka 1: Sazby hypotečního úvěru od České spořitelny (platné k 5.11.2018)

LTV	Minimální výše úrokové sazby podle fixace (v % p.a.)								
	1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	8 let	10 let	15 let	20 let
0-80 %	4,89	4,89	3,89	3,89	3,69	3,74	3,79	3,99	4,39
80-90 %	5,89	5,89	4,89	4,69	4,69	4,74	4,79	4,99	5,39
Minimální sazby po započtení všech slev (v % p.a.)									
0-80 %	4,19	4,19	3,19	3,19	2,99	3,04	3,09	3,29	3,69
80-90 %	5,19	5,19	4,19	4,19	3,99	4,04	4,09	4,29	4,69

Zdroj: Česká spořitelna⁴⁰, vlastní zpracování

Možné slevy:

- Pokud klient splácí hypotéku ze svého aktivně využívaného účtu u České spořitelny, poskytne mu banka slevu na úrokové sazbě hypotéky ve výši 0,5 %.
- Další slevu ve výši 0,2 % získá při sjednání Pojištění schopnosti splácet ke své hypotéce (pojištění Standard nebo Plus).⁴¹

Poplatky:

- Vyřízení úvěru (administrativa s přijetím žádosti, zpracováním smluvní dokumentace apod.): zdarma
- Návrh na vklad do katastru nemovitostí: 1 000 Kč
- Návrh na výmaz z katastru nemovitostí: 1 000 Kč
- Cena za 1. čerpání: zdarma
- Cena za 2. a každé další čerpání: 500 Kč
- Správa úvěru: zdarma
- Cena za správu státní finanční podpory: 50 Kč/měsíčně
- Náhrada nákladů spojených s vypracováním odhadu nemovité věci – nemovitosti oceňované ve stávajícím stavu:
 - Bytová jednotka: 3 900 Kč
 - Nebytový prostor, ateliér: 3 900 Kč
 - Rodinný dům: 4 900 Kč

⁴⁰ Zdroj: *Sazby hypotečních úvěrů České spořitelny* [online]. 2018 Česká spořitelna, a. s. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z:

www.csas.cz/static_internet/cs/Systemy_a_aplikace/Extranet/MSF/Prilohy/Pomucka_sazby_HYPO.pdf.

⁴¹ *Hypotéka* [online]. 2018 Česká spořitelna, a. s. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>.

- Samostatný stavební pozemek: 3 900 Kč
 - Objekt pro individuální rekreaci: 4 900 Kč
 - Garáž: 3 900 Kč
 - Zpráva o stavu výstavby/rekonstrukce (aktualizace NHZP): 1 500 Kč
 - Expresní vyhodnocení rizik do 2 obchodních dnů ode dne zadání zakázky oceňovateli + 1 200 Kč nad základní sazbu pro konkrétní typ nemovitosti;
 - Ostatní objekty: individuálně
- Náhrada nákladu spojených s vypracováním odhadu nemovité věci – nemovitosti projektované, ve výstavbě, v rekonstrukci:
 - Bytová jednotka: 4 400 Kč
 - Nebytový prostor, ateliér: 4 400 Kč
 - Rodinný dům: 5 400 Kč
 - Samostatný stavební pozemek: 4 400 Kč (stav po zasíťování)
 - Objekt pro individuální rekreaci: 5 400 Kč
 - Garáž: 4 400 Kč
 - Zpráva o stavu výstavby/rekonstrukce (aktualizace NHZP): 1 500 Kč;
 - Expresní vyhodnocení rizik do 2 obchodních dnů ode dne zadání zakázky oceňovateli + 1 200 Kč nad základní sazbu pro konkrétní typ nemovitosti;
 - Ostatní objekty individuálně

Pojištění:

- Typ A – pracovní neschopnost, invalidita, smrt: pro jednoho klienta: měsíčně, 0,0373 % z výše poskytnutého úvěru, pro dva klienty (za každou z pojištěných osob) měsíčně, 0,0336 % z výše poskytnutého úvěru (za každou pojištěnou osobu).
- Typ B – pracovní neschopnost, invalidita, smrt, ztráta zaměstnání: měsíčně, pro jednoho klienta 0,0494 % z výše poskytnutého úvěru, pro dva klienty měsíčně 0,0445% z výše poskytnutého úvěru (za každou pojištěnou osobu).
- Soubor pojištění Standard – hospitalizace, pracovní neschopnost, invalidita, smrt: pro jednoho klienta měsíčně 7,70 % z výše poskytnutého úvěru, pro dva klienty měsíčně 6,90 % z výše poskytnutého úvěru (za každou pojištěnou osobu).

- Soubor pojištění Plus – hospitalizace, pracovní neschopnost, invalidita, smrt, ztráta zaměstnání: pro jednoho klienta měsíčně 9,70 % z výše pravidelné splátky, pro dva klienty měsíčně 8,75% z výše pravidelné splátky (za každou pojištěnou osobu).⁴²

Komerční banka

- Název: Hypoteční úvěr
- Varianty hypotéky:
 - Hypotéka se zálohovým čerpáním - peníze na výstavbu nebo rekonstrukci svépomocí. Nemusíte nosit žádné faktury, účel prokazujete až po provedení konkrétních prací.
 - Flexibilní hypotéka - výši splátek si můžete snížit až o 50 % nebo splácení přerušit až na 3 měsíce.
 - Hypotéka 2 v 1 - za stejnou sazbu možnost získání až 400 000 Kč na další nákupy, které se netýkají bydlení.
 - Hypotéka Dozadu – banka proplatí investice do bydlení za minulý rok. Možnost kombinovat s Flexibilní hypotékou nebo Hypotékou 2 v 1.
- Účel hypotéky: koupě nemovitosti i spoluvlastnického podílu, vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti, koupě družstevního bytu, předplacení nájemného při uzavírání nájemní smlouvy, výstavbu nemovitosti, rekonstrukci, modernizaci a opravy nemovitostí, sloučení nebo refinancování úvěrů a půjček na bydlení, zpětné proplacení investice do nemovitosti z minulého roku, vedlejší náklady (nábytek, kuchyňská linka apod.) do 50 % objemu hypotéky.
- Minimální objem úvěru: 200 000 Kč
- Maximální objem úvěru: 90 % z ceny zastavených nemovitostí
- Minimální doba splatnosti: 5 let
- Maximální doba splatnosti: 30 let
- Fixace: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 let⁴³

⁴² *Ceník pro Hypotéku ČS* [online]. 2018 Česká spořitelna, a. s. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik_hypoteka_cs_r.pdf.

⁴³ *Hypotéka* [online]. 2018 Komerční banka. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>.

Tabulka 2: Sazby hypotečního úvěru od Komerční banky (platné k 5.11.2018)

LTV	Minimální výše úrokové sazby podle fixace (v % p.a.)									
	1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	6 let	7 let	8 let	9 let	10 let
0-80 %	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99
80-90 %	3,99	3,99	3,99	3,99	3,99	3,99	3,99	3,99	3,99	3,99

Zdroj: Komerční banka⁴⁴, vlastní zpracování

Poplatky:

- Vyhodnocení žádosti o úvěr: 2 900 Kč
- Vklad a výmaz zástavního práva do katastru nemovitostí: 2 000 Kč
- Návrh na vklad do katastru nemovitostí: 1 000 Kč
- Návrh na výmaz z katastru nemovitostí: 1 000 Kč
- Čerpání úvěru na návrh na vklad: 1 500 Kč
- Čerpání úvěru: zdarma
- Správa úvěru: zdarma
- Výpis z úvěrového účtu: elektronicky zdarma, poštou 20 Kč/měsíčně
- Změna ve smlouvě - osobní údaje klienta, změna čísla účtu (pouze v rámci KB) pro splácení úvěru nebo změna formy výpisů: zdarma, ostatní 4 000 Kč
- Předčasné splacení: podle podmínek uvedených ve smlouvě
- Vyhodnocení rizik spojených s:
 - Bytovou jednotkou/rodinným domem (zrychlené): 1 000 Kč
 - Bytovou jednotkou/rodinným domem (standardní): 4 500 Kč
 - Ostatními typy nemovitostí: individuálně

Pojištění:

- Varianta A - pojištění smrti a plné invalidity: vstupní věk klienta 18 - 45 let (včetně) 0,025 % měsíčně z pojistné částky.
- Varianta A - pojištění smrti a plné invalidity, vstupní věk klienta 46 - 60 let (včetně) 0,045 % měsíčně z pojistné částky.

⁴⁴ Zdroj: *Oznámení Komerční banky, a.s. o úrokových sazbách v českých korunách s účinností od 15.10.2018* [online]. 2018 Komerční banka. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/file/cs/sazebnik/kb-urokove-sazby-czk.pdf>.

- Varianta B - pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti 0,025 % z pojistné částky + 0,01 % z pojištěného úvěru měsíčně.
- Varianta C - pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání 0,025 % z pojistné částky + 0,02 % z pojištěného úvěru měsíčně.
- Zrušení pojištění na žádost pojistníka do 2 měsíců od počátku pojištění rizikové pojistné (do data zániku).⁴⁵

Equa bank

- Název hypotéky: Hypotéka na bydlení
- Účel hypotéky: na koupi bytu, domu, rekreační chalupy nebo stavebního pozemku, na výstavbu nebo rekonstrukci nemovitosti (pro čerpání nemusíte předkládat faktury), k vypořádání vlastnických vztahů (např. společné jmění manželů, dědictví), k proplacení nákladů investovaných do nemovitosti, a to až 1 rok zpětně.
- Minimální objem úvěru: 300 000 Kč
- Maximální objem úvěru: 90 % hodnoty nemovitosti
- Minimální doba splatnosti: 5 let
- Maximální doba splatnosti: 30 let
- Fixace: 1, 3, 5 let⁴⁶

Tabulka 3: Sazby hypotečního úvěru od Equa bank (platné k 5.11.2018)

Minimální výše úrokové sazby podle fixace (v % p.a.)		
1 rok	3 roky	5 let
3,99	2,69	2,89

Zdroj: Equa bank⁴⁷, vlastní zpracování

Poplatky:

- Poskytnutí hypotéky (standardní účelová a neúčelová), fixace 3 a 5 let: zdarma
- Poskytnutí hypotéky (standardní účelová a neúčelová), fixace 1 rok: 2 800 Kč

⁴⁵ SAZEBNÍK KB [online]. 2018 Komerční banka. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://smlouvy.gov.cz/smlouva/soubor/8471267/kb-20180501-sazebnik-1-obcane.pdf>.

⁴⁶ Hypotéka na bydlení se sazbou od 2,69 % p.a. [online]. Equa bank a. s. 2011 – 2018. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.equabank.cz/hypoteky/ucelova-hypoteka>.

⁴⁷ Zdroj: Hypotéka na bydlení se sazbou od 2,69 % p.a. [online]. Equa bank a. s. 2011 – 2018. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.equabank.cz/hypoteky/ucelova-hypoteka>.

- Návrh na vklad do katastru nemovitostí: zdarma
- Návrh na výmaz z katastru nemovitostí: 1 500 Kč
- 1– 4. čerpání: zdarma
- 5. a další čerpání: 500 Kč
- Vedení a správa hypotéky: zdarma
- Roční elektronické zasílání výpisu z úvěrového účtu: zdarma
- Roční zasílání výpisu z úvěrového účtu poštou: 150 Kč
- Změna parametru úvěru ze strany klienta bez nutnosti vyhotovení dodatku ke smlouvě: 1000 Kč
- Ověření zápisu v katastru nemovitost: 300 Kč
- Refinancování: zdarma
- Posouzení rizik spojených s nemovitostí:
 - Bytová jednotka: 3 800 Kč
 - Rodinný dům: 4 900 Kč
 - Stavební pozemek: 3 800 Kč
 - Ostatní: individuálně

Pojištění:

- Pojištění nemovitosti (měsíčně): 0,0055 % z pojistné částky + 160 Kč
- Pojištění domácnosti (měsíčně) - pojistná částka 300 000 Kč: 125 Kč
- Pojištění domácnosti (měsíčně) - pojistná částka 500 000 Kč: 175 Kč
- Pojištění domácnosti (měsíčně) - pojistná částka 750 000 Kč: 250 Kč
- Pojištění schopnosti splácet (měsíčně) - balíček A: 0,035 % z poskytnuté výše úvěru
- Pojištění schopnosti splácet (měsíčně) - balíček B: 0,057 % z poskytnuté výše úvěru
- Pojištění schopnosti splácet (měsíčně) - balíček C: 0,071 % z poskytnuté výše úvěru⁴⁸

⁴⁸ *Sazebník poplatků* [online]. Equa bank a. s. 2011 – 2018. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.equabank.cz/dulezite-dokumenty/sazebnik-poplatku>.

MONETA Money Bank

- Název hypotéky: Pružná hypotéka
- Účel hypotéky: pořízení nemovitosti určené k trvalému bydlení, například byt, dům, pozemek, dokonce i rekreační chalupa, refinancování, rekonstrukce, modernizace, nákup dodatečného vybavení, a to až do výše 30 % vyčerpané části úvěru, za poskytnuté prostředky je možné si pořídit cokoliv, zcela bez dokládání účelu.⁴⁹
- Minimální objem úvěru: 300 000 Kč
- Maximální objem úvěru: 90% tržní ceny nemovitosti
- Minimální doba splatnosti: 5 let
- Maximální doba splatnosti: 30 let⁵⁰
- Fixace: 1, 3, 5, 7, 10

Tabulka 4: Pružná hypotéka s fixní sazbou (platné k 5.11.2018)

LTV	Minimální výše úrokové sazby podle fixace (v % p.a.)				
	1 rok	3 roky	5 let	7 let	10 let
0-80 %	2,87	2,87	3,07	3,17	3,27
80-90 %	3,57	3,57	3,77	3,87	4,27

Zdroj: MONETA Money bank⁵¹, vlastní zpracování

Tabulka 5: Variabilní hypotéka (pevná + variabilní sazba, platné k 5.11.2018)

LTV	Minimální výše úrokové sazby podle fixace (v % p.a.)			
	1 rok	3 roky	5 let	Do konce splatnosti
0-80 %	3,22	3,22	3,22	3,22
80-90 %	3,92	3,92	3,92	3,92

Zdroj: MONETA Money bank⁵², vlastní zpracování

⁴⁹ Co vše je možné pořídit na hypotéku? [online]. 2018 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/co-vse-je-mozne-poridit-na-hypoteku->.

⁵⁰ První „all inclusive“ hypotéka [online]. 2018 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>.

⁵¹ Zdroj: Úrokový listek platný od 15.10.2018 [online]. 2018 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/dokumenty-ke-stazeni/sazebniky>.

⁵² Zdroj: ref. 51.

Poplatky:

- Zpracování úvěru - uzavření úvěrové smlouvy: zdarma
- Návrh na vklad do katastru nemovitostí: 1 000 Kč
- Návrh na výmaz z katastru nemovitostí: 1 000 Kč
- Čerpání úvěru za každé čerpání v jednom dni (jednorázově): 500 Kč
- Čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva (jednorázově): 1 000 Kč
- Vedení úvěrového účtu: zdarma
- Vyhotovení dodatku ke změně smluvních dokumentů z podnětu klienta (jednorázově): 3 000 Kč
- Prioritní čerpání (jednorázově): 100 Kč
- Náhrada nákladů na ocenění nemovitosti k zajištění úvěru:
 - Pozemek, budova (jednorázově): 4 900 Kč
 - Bytová jednotka (jednorázově): 3 900 Kč

Pojištění:

- Pojištění schopnosti splácet
 - Soubor pojištění A – Pro případ pracovní neschopnosti, invalidity III. stupně, úmrtí: 7,39 % z měsíční splátky úvěru.
 - Soubor pojištění B – Pro případ pracovní neschopnosti, invalidity III. stupně, úmrtí, ztráty zaměstnání: 8,99 % z měsíční splátky úvěru.
 - Soubor pojištění AA – Pro případ pracovní neschopnosti, invalidity III. stupně, úmrtí (platí pouze pro dvě pojištěné osoby v jednom hypotečním úvěru): 13,29 % z měsíční splátky úvěru.
 - Soubor pojištění BB – Pro případ pracovní neschopnosti, invalidity III. stupně, úmrtí, ztráty zaměstnání. (platí pouze pro dvě pojištěné osoby v jednom hypotečním úvěru): 16,19 % z měsíční splátky úvěru.⁵³

⁵³ Sazebník poplatků za produkty a služby pro fyzické osoby nepodnikatele platný od 14. 2. 2018 Část Hypoteční úvěry [online]. 2018 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/dokumenty-ke-stazeni/sazebniky>.

Hypoteční banka

- Název hypotéky: Hypoteční úvěr
- Účel hypotéky: koupě nemovitosti nebo spoluvlastnického podílu k nemovitosti, převod členských práv a povinností v družstvu, resp. v jiné právnické osobě nebo splacení členského podílu družstvu, resp. jiné právnické osobě, získání práv a povinností včetně práva nájmu k bytu, při jehož výstavbě bylo použito programu státní podpory nové bytové výstavby ve formě účelově vázané dotace, jehož podmínkou bylo zejména užívání zkolaudovaného bytu po dobu nejméně 20 let pro účely trvalého bydlení a po uplynutí této lhůty převod do osobního vlastnictví, vypořádání majetkových poměrů spojených s nemovitostí nebo s družstevním podílem, vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví, vypořádání podílového spoluvlastnictví, výstavba nemovitosti, rekonstrukce, modernizace a oprava nemovitosti, vyrovnání (konsolidace) dříve poskytnutých úvěrů (půjček) použitých na investice do nemovitostí nebo družstevního podílu, kombinace výše uvedených účelů.
- Minimální objem úvěru: 300 000 Kč
- Maximální objem úvěru: 90 % hodnoty zastavované nemovitosti
- Minimální doba splatnosti: 5 let
- Maximální doba splatnosti: 40 let
- Fixace: 1, 3, 5, 7, 10, 15 let⁵⁴

Tabulka 6: Sazby hypotečního úvěru od Hypoteční banky (platné k 5.11.2018)

Minimální výše úrokové sazby podle fixace (v % p.a.)					
1 rok	3 roky	5 let	7 let	10 let	15 let
3,39	3,19	3,09	3,09	3,09	3,39

Zdroj: Hypoteční banka⁵⁵, vlastní zpracování

Poplatky:

- Expresní ocenění bytu (pomocí cenové mapy pro vybrané lokality): zdarma

⁵⁴ *Hypotéka na byt* [online]. 2018 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypotecni-uver-na-byt/>.

⁵⁵ Zdroj: Vlastní zpracování dle: Hypoteční kalkulačka [online]. 2018 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/kalkulacky/hypotecni-kalkulacka/>.

- Ocenění nemovitosti v případě převažujícího účelu refinancování z jiného peněžního ústavu: zdarma
- Poskytnutí úvěru na bydlení: zdarma
- Poskytnutí úvěru v případě převažujícího účelu refinancování z jiného peněžního ústavu: zdarma
- Pořízení listu vlastnictví z katastru nemovitostí elektronicky (před podpisem smlouvy): zdarma
- Návrh na vklad do katastru nemovitostí: 1 000 Kč
- Návrh na výmaz z katastru nemovitostí: 1 500 Kč
- Vedení a správa úvěru: 150 Kč/měsíc
- První čerpání úvěru zadané přes pobočku nebo korespondenčně, případně šesté a každé další čerpání: 1 000 Kč
- Vedení a správa úvěru: 150 Kč/měsíc
- Zjednodušené ocenění bytu odhadcem s elektronickými podklady od klienta: 1 900 Kč
- Standardní ocenění bytu/nebytové jednotky odhadcem: 3 900 Kč
- Ocenění rodinného domu nebo objektu rodinné rekreace (včetně pozemků) a samostatného pozemku: 4 900 Kč
- Ocenění ostatních typů nemovitostí: 9 900 Kč
- Zaslání výpisu k úvěru e-mailem: zdarma⁵⁶

Pojištění:

- PRO JISTOTU (Varianta 1) – pojištění pro případ smrti nebo plné invalidity: obsahuje pojištění pro případ: smrti nebo invalidity 3. stupně v důsledku nemoci nebo úrazu (dále jen S+I),
 - Možný rozsah pojištění: 1 % (min. 50 000 Kč) – 150 % z výše úvěru,
 - Maximální výše pojistného plnění: 5 000 000 Kč.
- PRO ZDRAVÍ (Varianta 2) - pojištění pro případ smrti nebo plné invalidity a pojištění pro případ pracovní neschopnosti: obsahuje pojištění pro případ: S+I a pracovní neschopnosti v důsledku nemoci nebo úrazu (dále jen PN),

⁵⁶ Sazebník Hypoteční banky, a.s [online]. 2018 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik-poplatku/>.

- Možný rozsah pojištění: 1 % (min. 50 000 Kč) – 150 % z výše úvěru pro případ S+I, 100 % měsíční splátky úvěru pro případ PN,
- Maximální výše pojistného plnění: 5 000 000 Kč pro riziko S+I, 50 000 Kč na jednu úvěrovou splátku pro případ PN.
- PRO PRÁCI (Varianta 3) – pojištění pro případ smrti nebo plné invalidity a pojištění pro případ ztráty příjmu: obsahuje pojištění pro případ: S+I a ztráty příjmu (dále jen ZP),
 - Možný rozsah pojištění: 1 % (min. 50 000 Kč) – 150 % z výše úvěru pro případ S+I, 100 % měsíční splátky úvěru pro případ ZP,
 - Maximální výše pojistného plnění: 5 000 000 Kč pro riziko S+I, 50 000 Kč na jednu úvěrovou splátku pro případ ZP.⁵⁷

Wüstenrot

- Název hypotéky: Hypotéka pro vlastní bydlení
- Účel hypotéky: financování bydlení a rekonstrukce
- Minimální objem úvěru: 300 000 Kč
- Maximální objem úvěru: 90 % zástavní hodnoty nemovitosti stanovené bankou
- Minimální doba splatnosti: 5 let
- Maximální doba splatnosti: 30 let
- Fixace: 1, 2, 3, 5, 7 let⁵⁸

Tabulka 7: Sazby hypotečního úvěru od Wüstenrot (platné k 5.11.2018)

LTV	Minimální výše úrokové sazby podle fixace (v % p.a.)				
	1 rok	2 roky	3 roky	5 let	7 let
0-80 %	4,39	4,39	2,74	2,94	3,14
80-90 %	4,69	4,69	3,04	3,24	3,44

Zdroj: Wüstenrot⁵⁹, vlastní zpracování

⁵⁷ *Předsmluvní informace k Pojištění hypotéky - obsah pojistné smlouvy č. 1900471340 a další informace o pojištění hypotéky* [online]. 2018 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/pojisteni-hypoteky/>.

⁵⁸ *Hypotéka pro vlastní bydlení* [online]. wüstenrot 2018. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypoteka-pro-vlastni-bydleni>.

⁵⁹ Zdroj: *Přehled snížených úrokových sazeb pro hypoteční úvěry - fyzické osoby platný od 22. 10. 2018* [online]. wüstenrot 2018. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/dokumenty/urokove-sazby-hypotecni-uvery>.

Poplatky:

- Zpracování a poskytnutí úvěru u úvěrů pro fyzické osoby: 2 400 Kč
- Návrh na vklad do katastru nemovitostí: 1 000 Kč
- Návrh na výmaz z katastru nemovitostí: 1 000 Kč
- Vyhodnocení rizik spojených se zajištěním úvěru nemovitou věcí (zajišťované interně WHB):
 - Bytová jednotka, nebytový prostor: 1 750 Kč
 - Rodinný dům s pozemkem (max. 3 samostatné byty, nejvýše 2 NP, 1 PP a podkroví), stavba pro individuální rekreaci s pozemkem: 2 400 Kč
 - Stavební pozemek (samostatný) do 3 000 m²: 1 750 Kč
 - Bytový dům: 3 000 Kč
 - Ostatní nemovitosti a služby: individuálně
 - Supervize externího odhadu (od externího odhadce spolupracujícího s bankou, odhad ne starší než 2 měsíce): zdarma
 - Vyhodnocení rizik spojených se zajištěním úvěru nemovitou věcí při prodloužení se splácením úvěru (je-li provedeno místní šetření kvůli nepředložení vyžádaných dokladů): 1 000 Kč
- Pořízení výpisu z katastru nemovitostí dálkovým přístupem na základě žádosti klienta: 200 Kč
- Provedení platební transakce – čerpání úvěru: zdarma
- Správa úvěru: 150 Kč/měsíčně
- Roční výpis z úvěrového účtu poštou: 30 Kč
- Roční výpis z úvěrového účtu elektronicky: zdarma⁶⁰

Pojištění:

- Banka Wüstenrot spolupracuje s Allianz pojišťovnou, která je jejím strategickým partnerem a nabízí životní pojištění, u kterého je možné jednou smlouvou pojistit vše, a přitom má každá část životního pojištění svou cenu. Každá složka jde kdykoliv v průběhu pojištění přidat, upravit nebo zrušit. Toto životní pojištění

⁶⁰ Sazebník poplatků/úhrad za poskytované služby k hypotečním úvěrům, úvěrům a hypotečním spotřebitelským úvěrům na bydlení platný od 1. 4. 2018. [online]. wüstenrot 2018. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/dokumenty/sporeni>.

obsahuje pojištění proti smrti, pracovní neschopnosti, invaliditě, závažné nemoci, hospitalizaci aj.⁶¹

Fio banka

- Název hypotéky: Fio hypotéka
- Účel hypotéky: koupě dokončené nebo rozestavěné nemovitosti (úhrada kupní ceny, doplatku v dražbě, rozdílu cen při směně), výstavba a dostavba nemovitosti, vypořádání spoluvlastnických vztahů (společného jmění manželů aj.) spojených s nemovitostí, refinancování - splacení úvěru poskytnutého jinou finanční společností s účelem shodným s hypotékou, úhrada členského podílu v bytovém družstvu, převod členských práv v bytovém družstvu, kombinace výše uvedených účelů.
- Minimální objem úvěru: 300 000 Kč
- Maximální objem úvěru: 10 000 000 Kč, max. 85 % hodnoty nemovitosti
- Minimální doba splatnosti: 5 let
- Maximální doba splatnosti: 30 let
- Fixace: 1, 3 nebo 5 let⁶²

Tabulka 8: Sazby hypotečního úvěru od Fio banky (platné k 5.11.2018)

Minimální výše úrokové sazby podle fixace (v % p.a.)		
1 rok	3 roky	5 let
1,68	2,08	2,28

Zdroj: Fio banka⁶³, vlastní zpracování

Poplatky:

- Zpracování spotřebitelského úvěru na bydlení: zdarma
- Vypracování odhadu nemovitosti: hradí klient odhadci
- Návrh na vklad do katastru nemovitostí: 1 000 Kč
- Návrh na výmaz z katastru nemovitostí: 1 000 Kč

⁶¹ *Životní pojištění* [online]. wüstenrot 2018. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/pojisteni/zivotni>.

⁶² *Fio hypotéka* [online]. 2018 Fio banka [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky>.

⁶³ Zdroj: *NABÍDKA ÚČTŮ A SAZEBNÍK ÚROKŮ pro fyzické osoby* [online]. 2018 Fio banka [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky>.

- Čerpání úvěru: zdarma
- Nedočerpání spotřebitelského úvěru na bydlení nebo hypotečního úvěru: zdarma
- Vedení účtu pro poskytování spotřebitelského úvěru na bydlení nebo hypotečního úvěru: zdarma
- Změna smlouvy:
 - Změna osobních údajů: zdarma
 - Změna splátkového kalendáře při mimořádné splátce: zdarma
 - Navýšení spotřebitelského úvěru na bydlení nebo hypotečního úvěru: 4 000 Kč
 - Dodatečně sjednaná výměna nemovitosti v zajištění: 4 000 Kč
- Řádný výpis z účtu předaný v elektronické podobě: zdarma
- Řádný výpis z účtu předaný osobně na pobočce: 50 Kč
- Řádný výpis z účtu zaslaný poštou: 25 Kč

Pojištění:

- Balíček A, obsahuje pojištění smrti z neúrazových příčin a pojištění smrti následkem úrazu, pojištění invalidity III. stupně: 0,60 % p.a.
- Balíček B, obsahuje pojištění smrti z neúrazových příčin a pojištění smrti následkem úrazu, pojištění invalidity III. stupně, pojištění pracovní neschopnosti: 0,70 % p.a.
- Balíček C, obsahuje pojištění smrti z neúrazových příčin a pojištění smrti následkem úrazu, pojištění invalidity III. stupně, pojištění pracovní neschopnosti, pojištění ztráty zaměstnání: 0,85 % p.a.⁶⁴

Možnou alternativou pro mladé lidi může být využití Státního fondu rozvoje bydlení, přesněji Program pro mladé, protože došlo ke schválení tohoto úvěrového programu na pořízení nemovitosti nebo modernizaci obydlí a mladí lidé do 36 let, kteří se starají o dítě do 15 let, tak mohou od 15.8.2018 zasílat žádosti o půjčku na Státní fond rozvoje bydlení.

⁶⁴CENÍK FINANČNÍCH OPERACÍ A SLUŽEB pro fyzické i právnické osoby [online]. 2018 Fio banka [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: https://www.fio.cz/docs/cz/cenik_bankovni_sluzby.pdf.

Výhody programu:

- program má platnost na celém území České republiky,
- mimořádné splátky, předčasné splacení úvěru, správa a vedení úvěru je bez poplatků,
- zdarma je i odborná pomoc a konzultace s pracovníky SFRB,
- dotace 30 000 Kč při narození nebo osvojení dítěte (vztahuje se jen na úvěr na pořízení obydlí).

Tento program se řídí nařízením vlády č. 136/2018 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Úvěr lze využít na:

- výstavbu novostavby rodinného domu (podlahová plocha nesmí přesáhnout 140 m²),
- koupi bytu (podlahová plocha nesmí přesáhnout 75 m²),
- koupi rodinného domu (podlahová plocha nesmí přesáhnout 140 m²),
- modernizaci obydlí.

Výše úvěru:

- modernizace obydlí: nejméně 30 000 Kč a nejvýše 300 000 Kč,
- pořízení rodinného domu: na výstavbu nejvýše 2 000 000 Kč, nejvýše však 80 % skutečných nákladů na výstavbu, nebo koupí, nejvýše však 80 % ceny sjednané, a to včetně ceny pozemku,
- pořízení obydlí koupí bytu: nejvýše 1 200 000 Kč, nejvýše však 80 % ceny sjednané.

Úroková sazba:

- určuje se podle výše základní referenční sazby EU pro Českou republiku, nejméně je to 1 % p.a., fixní nejdéle na dobu 5 let.

Splatnost úvěru:

- modernizace: maximálně 10 let,
- pořízení obydlí: maximálně 20 let.

Na žádost příjemce je možné přerušit splácení jistiny nejdéle po dobu 2 let, a to z důvodu narození, osvojení, poručenství, svěření dítěte do péče nebo pěstounství dítěte. Dále z důvodu ztráty zaměstnání na dobu delší než 3 měsíce, nemoci trvající déle než 3 měsíce nebo úmrtí člena domácnosti, kdy tato doba nesmí přesáhnout dobu 2 let. Následně se celková doba splatnosti úvěru prodlouží o dobu, na kterou bylo povoleno přerušení splácení jistiny.

Zajištění úvěru:

- Modernizace: příjemce úvěru je povinen mít ručitele ve věku do 55 let, jehož minimální průměrný čistý měsíční příjem činil za poslední tři měsíce 15 000 Kč.
- Výstavba rodinného domu: zástavní právo k pozemku a budované nemovitosti + vinkulace pojistného plnění (po dokončení stavby vinkulace k živelnímu pojištění).
- Koupě bytu nebo rodinného domu: zástavní právo k úvěrované nemovitosti.

Čerpání úvěru:

- Modernizace obydlí: jednorázově nebo postupně a musí být ukončeno do 1 roku od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru.
- Na pořízení obydlí výstavbou: jednorázově nebo postupně. Čerpání je nezbytné zahájit do 1 roku a ukončit nejpozději do 3 let od uzavření smlouvy. Výstavbu rodinného domu provést do 3 let od uzavření smlouvy (jestliže Fond tuto dobu na žádost příjemce neprodlouží).
- Na pořízení obydlí koupí: jednorázově, čerpání je nutné zahájit do 1 roku od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru.

Kdyby vás tento program zaujal a chtěli byste se o něm dozvědět více, tak informace naleznete na webových stránkách Státního fondu rozvoje bydlení v sekci Programy pro mladé.⁶⁵

⁶⁵ Program pro mladé [online]. 2017 SFRB. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-pro-mlade/>.

7 Nabídka hypotečních úvěrů u vybraných bank - modelový příklad

Proces nákupu domu či bytu může být pro většinu lidí finanční koupě jejich života. Lidé ale málokdy mají bezprostředně likvidní prostředky na zaplacení nemovitosti, a tak se musejí obracet na věřitele, v tomto případě banky, které nabízejí hypoteční úvěry. Jak ale zjistíte, která hypotéka je pro vás ta nejlepší? Pokud jde o výběr hypotéky, budete muset zvážit vaši finanční situaci a dostupné možnosti. V této kapitole na základě modelového příkladu provedu srovnání hypotečních úvěrů u vybraných bank v České republice a vyhodnocení, která banka pro modelovou rodinu nabízí nejlepší podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru.

Pro modelový příklad jsem vybrala tříčlennou rodinu, kterou tvoří dva dospělí a jedno dítě. Manžel Jan má 28 let a žije se jako právník v jedné právnické firmě, jeho měsíční příjem se pohybuje okolo 30 000 Kč. Jeho manželka Lenka má 26 let, pracuje jako administrativní pracovnice a její průměrný měsíční příjem je 19 000 Kč. Manželé spolu vychovávají čtyřletého syna. Ani jeden z nich nemá ve svém vlastnictví nemovitost a ani nesplácí jiný úvěr. Manželé se synem zatím bydlí v pronájmu, za který platí měsíčně 10 500 Kč. Jejich měsíční výdaje za stravu, dopravu, atd. činí 16 000 Kč. Oba také každý měsíc platí životní pojištění, celkově ve výši 2000 Kč (Petr 800 Kč, Lenka 700 Kč a synovi hradí 500 Kč). Jejich měsíční celkové výdaje tedy za pronájem (10 500 Kč) a ostatní výdaje (16 000 Kč) činí 26 500 Kč.

Manželé by měli zájem o koupi bytu v Olomouci o velikosti 3+1. Tento byt o výměře 73 m² stojí 2 650 000 Kč. Rozhodli se požádat o zapůjčení 80 % z ceny, což je 2 120 000 Kč. Dobu splácení si představují na 30 let a vybrali si pětiletou dobu fixace. Úvěr budou čerpat jednorázově a splácet ho budou v anuitních měsíčních splátkách. Zbytek ceny za byt budou doplácet z vlastních zdrojů. Žadatelé splňují podmínky, které platí od 1. října 2018, tzn., že výše požadovaného úvěru nepřekračuje devítinásobek jejich ročního čistého příjmu a poměr všech jejich splátek k jejich čistému měsíčnímu příjmu nepřekračuje 45 %.

7.1 Státní fond rozvoje bydlení

Ještě než přejdu k porovnání vybraných bank a vyhodnocení, která banka by byla pro modelovou rodinu ta nejlepší, tak ještě zmíním Program pro mladé, který by tato rodina mohla využít, protože by splňovala všechny parametry pro poskytnutí tohoto úvěru. Jelikož je ale maximální výše úvěru na koupi bytu do 1 200 000 Kč, tak by rodina tento úvěr mohla použít pouze jako doplňkový k úvěru od níže vybraných bank. Tento úvěr je poskytován maximálně na 20 let, fixní období je nejdéle na 5 let a úroková sazba je od 1 % p.a. U tohoto úvěru by měli mimořádné splátky, předčasné splacení úvěru, správu a vedení úvěru bez poplatků.

7.2 Srovnání a vyhodnocení hypotečních úvěrů vybraných bank

V následující podkapitole provedu analýzu nabídek vybraných bank, které budou zaměřeny přímo na modelovou rodinu. Nejdříve provedu porovnání na základě základních sazeb, poté snížených sazeb a na konec podle základních poplatků, které s hypotečními úvěry souvisí. K tomuto porovnání jsem chtěla využít i ukazatel RPSN, ale po návštěvě vybraných bank, mi u některých z nich bylo hypotečními specialisty sděleno, že mi na základě modelového příkladu nemohou poskytnout přesnou výši RPSN, protože bych s nimi nejdříve musela sestavit kompletní smlouvu a dodat všechny potřebné dokumenty.

7.2.1 Základní úrokové sazby

Tabulka 9: Základní úrokové sazby u vybraných bank (platné k 5.11.2018)

Banka	Základní úroková sazba (v % p.a.)
Česká spořitelna	3,69
Komerční banka	3,19
Equa bank	3,39
MONETA Money Bank	3,37
Hypoteční banka	3,39
Wüstenrot	3,19
Fio banka	2,88

Zdroj: Vlastní zpracování

V rámci porovnávání jsem si jako první kritérium vybrala základní sazby k hypotečním úvěrům, které vybrané banky nabízejí. V těchto sazbách nejsou zahrnuty

slevy za využívání účtu u vybraných bank, pojištění, ani další poplatky, které jsou s jednotlivými hypotékami spojené. V rámci tohoto srovnání je na tom nejlépe Fio banka, která se jako jediná z vybraných bank dostala pod hranici 3 % p.a., tedy na 2,88 % p.a.. Za Fio bankou poskytují nejnižší základní úrokové sazby Komerční banka a banka Wüstenrot, které shodně nabízí sazbu 3,19 % p.a. Největší základní sazbu nabízí Česká spořitelna, a to 3,69 % p.a.

7.2.2 Snížené úrokové sazby

Tabulka 10: Snížené úrokové sazby u vybraných bank (platné k 5.11.2018)

Banka	Snížená úroková sazba (v % p.a.)
Česká spořitelna	2,99
Komerční banka	2,99
Equa bank	2,89
MONETA Money Bank	3,17
Hypoteční banka	3,09
Wüstenrot	2,99
FIO banka	2,68

Zdroj: Vlastní zpracování

Dalším kritériem pro srovnání nabídky vybraných bank jsem si vybrala snížené úrokové sazby, které zahrnují slevy za využívání účtu u dané banky a pojištění. Díky využití těchto slev, se úrokové sazby mohou snižovat. U některých bank je pojištění či vedení účtu povinné a u některých je to dobrovolné, tzn., že si klient může vybrat, zda chce danou slevu využít či ne.

U České spořitelny, která nabízí základní úrokovou sazbu 3,69 % p.a., lze využít slevu za splácení z aktivního účtu České spořitelny, která činí 0,5 % p.a. Další slevu ve výši 0,2 % p.a. může rodina získat při sjednání pojištění schopnosti splácet ke své hypotéce (pojištění Standard nebo Plus). Pokud by využili všech těchto slev, tak by se mohli dostat až na úrokovou sazbu 2,99 % p.a.

U Komerční banky je výše úrokové sazby podmíněna povinností uzavřít smlouvu o rizikovém životním pojištění u Komerční pojišťovny a směřováním klientových příjmů

na účet vedený u Komerční banky. Díky tomu může dojít ke snížení úrokové sazby na 2,99 % p.a.

Equa bank poskytuje hypotéku se základní úrokovou sazbou 3,39 % p.a. Poskytuje slevu za aktivní využívání účtu u Equa bank, která činí 0,3 % p.a. Pokud by rodina chtěla využít také pojištění schopnosti splácet, které by si sjednala u pojišťovny MetLife, získala by za pojištění další slevu ze základní úrokové sazby, a to 0,2 % p.a. Modelová rodina by se tedy při využití všech slev mohla dostat na úrokovou sazbu 2,89 % p.a.

MONETA Money bank nabízí základní úrokovou sazbu ve výši 3,37 % p.a. Banka nabízí slevu 0,2 % p.a. za pojištění schopnosti splácet. Pokud by měli u banky účet, tak by mohli využít také toho, že pokud by měli úspory na běžném účtu, tak by se jim automaticky snižovaly úroky z hypotéky, tzn. čím vyšší zůstatek, tím nižší úrok. Tuto slevu ale modelová rodina nevyužije, protože bude čerpat jednorázově, a proto by se jim mohl snížit úrok na 3,17 % p.a.

U Hypoteční banky je základní úroková sazba 3,39 % p. a. Od té se odečítá sleva 0,3 % p.a., protože jejich úroková sazba je podmíněna zasíláním příjmů na účet ČSOB nebo Poštovní spořitelny v minimální výši 1,5 násobku měsíční splátky hypotečního úvěru a sjednáním životního pojištění u ČSOB Pojišťovny. Pojištění mohou nahradit sjednáním účtu spoludlužníka u ČSOB nebo Poštovní spořitelny. Díky této slevě se tedy dostanou na úrokovou sazbu 3,09 % p.a.

Základní úroková sazba u Wüstenrot činí 3,19 % p.a. Pokud by rodina chtěla získat sníženou úrokovou sazbu je zde podmínkou uzavření životního pojištění u Allianz pojišťovny. Rodina by poté dostala slevu 0,2 % p.a. Zde není poskytována sleva za vedení běžného účtu u Wüstenrotu. Konečná úroková sleva by tedy činila 2,99 % p.a.

U Fio banky je základní úroková sazba 2,88% p.a. Rodina může získat slevu 0,2 % p.a. z úrokové sazby za pojištění schopnosti splácet. Fio banka si neúčtuje poplatek za vedení úvěrového účtu. Po snížení sazby za pojištění by rodina mohla využít úrokové sazby 2,68 % p.a.

Za předpokladu, že rodina bude chtít využít slevy na snížení úrokové sazby jak v rámci pojištění, tak v rámci vedení účtu u dané banky, tak by pro ně byla nejvýhodnější stále hypotéka od Fio banky, u které by po snížení dosáhli na úrok 2,68 % p.a. Za Fio bankou nabízí druhou nejnižší sníženou úrokovou sazbu po uplatnění slev hypoteční úvěr od Equa bank, jejichž sazba činí 2,89 % p.a. Po slevách poskytuje největší sníženou úrokovou sazbu MONETA Money bank, a to 3,17 % p.a.

7.2.3 Poplatky za služby

Posledním srovnávacím kritériem budou poplatky, které jsou hrazeny buď při uzavírání smlouvy o úvěru, nebo po dobu trvání úvěru, ty jsou pak hrazeny měsíčně. Jako základní poplatky pro srovnání jsem vybrala poplatek za vklad a výmaz zástavního práva k nemovitosti z katastru nemovitostí a dále ceny za vyřízení, ocenění nemovitosti, čerpání úvěru, správu úvěru a elektronický výpis. Tyto poplatky vždy uvádí všechny banky, protože patří u hypotečních úvěrů mezi ty nejběžněji hrazené. Za předpokladu, že rodina kupuje byt a chtějí čerpat jednorázově, budu pro posouzení používat pouze ceny za ocenění bytu a první čerpání.

Česká spořitelna si účtuje 2 000 Kč za vklad a výmaz zástavního práva k nemovitosti z katastru nemovitostí. Úvěr vyřídí zdarma a ocenění nemovitosti, v tomto případě bytu, je hrazeno ve výši 3 900 Kč. První čerpání je stejně jako správa úvěru a elektronický výpis zdarma. Za celkové poplatky u České spořitelny by modelová rodina zaplatila bez dalších měsíčních poplatků 5 900 Kč.

U Komerční banky je poplatek za vklad a výmaz zástavního práva k nemovitosti z katastru nemovitostí stejný jako u České spořitelny, tedy 2 000 Kč. Cena za vyřízení hypotečního úvěru je 2 900 Kč. Za ocenění nemovitosti, v jejich případě bytu, by zaplatili 4 500 Kč. Ostatní poplatky jako poplatek za čerpání, správu úvěru nebo elektronický výpis poskytuje Komerční banka zdarma. Rodina by tedy celkově zaplatila bez dalších měsíčních poplatků 9 400 Kč.

U Equa bank chtějí za vklad 0 Kč a za výmaz zástavního práva k nemovitosti z katastru nemovitostí 1 500 Kč. Zde se cena za vyřízení liší podle doby fixace. V rámci fixace na 3 a 5 let je vyřízení zdarma a na 1 rok za 2 800 Kč. Modelová rodina by tedy

měla vyřízení zdarma. Ocenění bytu by je stálo 3 800 Kč. První čerpání, správa úvěru a elektronický výpis poskytuje banka zadarmo. Rodina by tedy v Equa bank uhradila bez dalších měsíčních poplatků jen 5 300 Kč.

U MONETA Money bank je každý návrh na vklad a výmaz zástavního práva k nemovitosti z katastru nemovitostí zpoplatněn 1 000 Kč. Za vyřízení úvěru si neúčtují žádné poplatky. Za ocenění bytu požadují 3 900 Kč a za každé čerpání 500 Kč. Správa úvěru i zasílání elektronických výpisů je zdarma. Zde by modelová rodina, za předpokladu, že za návrh na vklad a výmaz zástavního práva zaplatí jen jednou, musela celkově uhradit bez dalších měsíčních poplatků 6 400 Kč.

Hypoteční banka má poplatek za vklad 1 000 Kč a na výmaz zástavního práva k nemovitosti z katastru nemovitostí 1 500 Kč. Hypoteční úvěr vyřídí zadarmo a za ocenění nemovitosti požadují 3 900 Kč. Za první čerpání přes pobočku či poštu je poplatek 1 000 Kč. Za správu úvěru požadují 150 Kč měsíčně a elektronický výpis zasílají zdarma. Za jednorázové poplatky by rodina celkově zaplatila 7 400 Kč a za správu úvěru by za celých 30 let zaplatila celkem 54 000 Kč. Celkové poplatky by tedy byly 61 400 Kč.

U Wüstenrot si za vklad a výmaz zástavního práva k nemovitosti z katastru nemovitostí účtují celkem 2 000 Kč (1 000 Kč za vklad, 1 000 Kč za výmaz). Za vyřízení úvěru požadují 2 400 Kč a za ocenění bytu 1 750 Kč. Čerpání úvěru a zasílání elektronických výpisů je zdarma, ale za správu úvěru si účtují stejně jako Hypoteční banka 150 Kč. Za jednorázové platby by tedy rodina musela uhradit 6 150 Kč a za měsíční poplatky za 30 let celkem 54 000 Kč. Celkově by tedy rodina za tento hypoteční úvěr musela ještě v rámci poplatků uhradit 59 150 Kč.

Fio banka má poplatek za vklad a výmaz zástavního práva k nemovitosti z katastru nemovitostí 2 000 Kč. Dále jako jediná banka poskytuje zasílání elektronického výpisu, vyřízení, čerpání a správu úvěru zdarma. Vypracování odhadu nemovitosti hradí klient odhadci. U Fio banky by rodina zaplatila pouze odhadci za ocenění jejich bytu a za vklad a výmaz zástavního práva k nemovitosti 2 000 Kč.

I v rámci posledního srovnání je na tom nejlépe Fio banka, ve které by rodina zaplatila za poplatky pouze 2 000 Kč a za odhad nemovitosti. Za Fio bankou by platili za poplatky nejméně v Equa bank, 5 300 Kč, a v České spořitelně 5 900 Kč. Nejvíce by za poplatky zaplatili v Hypoteční bance, 61 400 Kč, a u Wüstenrot, 59 150 Kč, zejména díky měsíčním splátkám za správu úvěru.

7.2.4 Závěrečné vyhodnocení

U všech bank budu vyhodnocovat nabídky jednotlivých bank za předpokladu, že by rodina využila všech slev u daných bank a že se snížená úroková sazba po celou dobu trvání úvěrového vztahu nezmění. Měsíční splátky budou uváděny bez cen za pojištění.

Tabulka 11: Vyhodnocení nabídky hypotečního úvěru od České spořitelny

Základní údaje	
Typ hypotéky	Na byt
Cena nemovitosti	2 650 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	2 120 000 Kč
LTV	80 %
Doba splatnosti	30 let
Doba fixace	5 let
Splátky	
Úroková sazba	2,99 % p.a.
Měsíční splátka	8 976 Kč
Základní měsíční poplatky a ceny za úvěr	
Cena za vyřízení	zdarma
Ocenění nemovitosti	3 900 Kč
Návrh na vklad do katastru nemovitostí	1 000 Kč
Návrh na výmaz z katastru nemovitostí	1 000 Kč
Čerpání úvěru	zdarma
Správa úvěru	zdarma
Elektronický výpis	zdarma

Zdroj: Vlastní zpracování

Česká spořitelna nabízí základní úrokovou sazbu 3,69 % p.a. Po slevách za splácení z aktivního účtu České spořitelny, která činí 0,5 % p.a. a při sjednání pojištění schopnosti splácet ve výši 0,2 % p.a., by snížená úroková sazba mohla činit 2,99 % p.a. Měsíční splátka by tedy byla 8 976 Kč. Rodina by zaplatila za hypotéku 3 231 360 Kč, takže by přeplatila 1 111 360 Kč. K této částce je nutné započítat ještě 2 000 Kč za vklad

a výmaz zástavního práva k nemovitosti a 3 900 Kč za ocenění nemovitosti, celkem tedy 5 900 Kč. Celkově by rodina zaplatila 3 237 260 Kč, tzn., že by přeplatila o 1 117 260 Kč.

Tabulka 12: Vyhodnocení nabídky hypotečního úvěru od Komerční banky

Základní údaje	
Typ hypotéky	Na byt
Cena nemovitosti	2 650 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	2 120 000 Kč
LTV	80 %
Doba splatnosti	30 let
Doba fixace	5 let
Splátky	
Úroková sazba	2,99 % p.a.
Měsíční splátka	8 942 Kč
Základní měsíční poplatky a ceny za úvěr	
Cena za vyřízení	2 900 Kč
Ocenění nemovitosti	4 500 Kč
Návrh na vklad do katastru nemovitostí	1 000 Kč
Návrh na výmaz z katastru nemovitostí	1 000 Kč
Čerpání úvěru	zdarma
Správa úvěru	zdarma
Elektronický výpis	zdarma

Zdroj: Vlastní zpracování

Základní sazba u Komerční banky je 3,19 % p.a. Kvůli povinnosti uzavřít smlouvu o rizikovém životním pojištění u Komerční pojišťovny a směřováním klientových příjmů na účet vedený u Komerční banky může snížená úroková sazba být 2,99 % p.a. Měsíční splátka by činila 8 942 Kč a rodina by tedy zaplatila 3 219 120 Kč z toho přeplatek by byl 1 099 120 Kč. K této částce je potřeba ještě přičíst 2 000 Kč za vklad a výmaz zástavního práva k nemovitosti z katastru nemovitostí, 2 900 Kč za vyřízení hypotečního úvěru a 4 500 Kč za ocenění nemovitosti, celkově tedy 9 400 Kč. Celkově by tedy rodina zaplatila 3 228 520 Kč, tzn. přeplatek 1 108 520 Kč.

Tabulka 13: Vyhodnocení nabídky hypotečního úvěru od Equa bank

Základní údaje	
Typ hypotéky	Na byt
Cena nemovitosti	2 650 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	2 120 000 Kč
LTV	80 %
Doba splatnosti	30 let
Doba fixace	5 let
Splátky	
Úroková sazba	2,89 % p.a.
Měsíční splátka	8 813 Kč
Základní měsíční poplatky a ceny za úvěr	
Cena za vyřízení	zdarma
Ocenění nemovitosti	3 800 Kč
Návrh na vklad do katastru nemovitostí	zdarma
Návrh na výmaz z katastru nemovitostí	1 500 Kč
Čerpání úvěru	zdarma
Správa úvěru	zdarma
Elektronický výpis	zdarma

Zdroj: Vlastní zpracování

Equa bank poskytuje základní úrokovou sazbu sice trochu vyšší, 3,39 % p.a., ale po využití slevy za aktivní využívání účtu u Equa bank, která činí 0,3 % p.a. a další slevy 0,2 % p.a. za pojištění schopnosti splácet, by snížená úroková sazba byla pouze 2,89 % p.a. Měsíční splátka by byla 8 813 Kč, tzn., že by zaplatili 3 172 680 Kč, přeplatek by tedy byl 1 052 680 Kč. Je potřebné přičíst ještě 1 500 Kč za výmaz a 3 800 Kč za ocenění bytu, celkem 5 300 Kč. Včetně poplatků by celkově zaplatili 3 177 980 Kč, tzn., že by přeplatili o 1 057 980 Kč.

Tabulka 14: Vyhodnocení nabídky hypotečního úvěru od MONETA Money bank

Základní údaje	
Typ hypotéky	Na byt
Cena nemovitosti	2 650 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	2 120 000 Kč
LTV	80 %
Doba splatnosti	30 let
Doba fixace	5 let
Splátky	
Úroková sazba	3,17 % p.a.
Měsíční splátka	9 134 Kč
Základní měsíční poplatky a ceny za úvěr	
Cena za vyřízení	zdarma
Ocenění nemovitosti	3 900 Kč
Návrh na vklad do katastru nemovitostí	1 000 Kč
Návrh na výmaz z katastru nemovitostí	1 000 Kč
Čerpání úvěru	500 Kč
Správa úvěru	zdarma
Elektronický výpis	zdarma

Zdroj: Vlastní zpracování

U MONETA Money bank je základní úroková sazba 3,37 % p.a. Banka nabízí slevu 0,2 % p.a. za pojištění schopnosti splácet a snížená úroková sazby by mohla být 3,17 % p.a. Měsíční splátka by činila 9 134 Kč. Zaplatili by 3 288 240 Kč, přeplatili by 1 168 240 Kč. Je nutné ještě připočíst 1 000 Kč na každý návrh na vklad a výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí, 3 900 Kč za ocenění bytu a za každé čerpání 500 Kč. Za předpokladu, že za návrh na vklad a výmaz zástavního práva zaplatí jen jednou, musela by rodina celkově uhradit 6 400 Kč. Celkem by u MONETA Money bank zaplatili 3 294 640 Kč, tzn. přeplatek 1 174 640 Kč.

Tabulka 15: Vyhodnocení nabídky hypotečního úvěru od Hypoteční banky

Základní údaje	
Typ hypotéky	Na byt
Cena nemovitosti	2 650 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	2 120 000 Kč
LTV	80 %
Doba splatnosti	30 let
Doba fixace	5 let
Splátky	
Úroková sazba	3,09 % p.a.
Měsíční splátka	9 041 Kč
Základní měsíční poplatky a ceny za úvěr	
Cena za vyřízení	zdarma
Ocenění nemovitosti	3 900 Kč
Návrh na vklad do katastru nemovitostí	1 000 Kč
Návrh na výmaz z katastru nemovitostí	1 500 Kč
Čerpání úvěru	1 000 Kč
Správa úvěru	150 Kč měsíčně
Elektronický výpis	zdarma

Zdroj: Vlastní zpracování

Hypoteční banka nabízí pro tuto rodinu základní úrokovou sazbu 3,39 % p.a. Od této sazby se odečítá sleva 0,3 % p.a., protože u Hypoteční banky je úroková sazba podmíněna zasíláním příjmů na účet ČSOB nebo Poštovní spořitelny a sjednáním životního pojištění u ČSOB Pojišťovny. Díky této slevě se tedy dostanou na úrokovou sazbu 3,09 % p.a. Měsíční splátka by tedy činila 9 041 Kč, za třicet let by to bylo 3 254 760 Kč, přeplatili by 1 134 760 Kč. Je potřeba ještě přičíst poplatek za vklad 1 000 Kč a na výmaz zástavního práva k nemovitosti z katastru nemovitostí 1 500 Kč, 3 900 Kč za ocenění nemovitosti, 1 000 Kč za první čerpání a za správu úvěru požadují 150 Kč měsíčně. Jednorázové poplatky by celkově byly 7 400 Kč a za správu úvěru by za celých 30 let zaplatili celkem 54 000 Kč. Celkové poplatky by tedy byly 61 400 Kč. Celkově by u zde za hypoteční úvěr zaplatili 3 316 160 Kč, tzn., že by přeplatili o 1 196 160 Kč.

Tabulka 16: Vyhodnocení nabídky hypotečního úvěru od Wüstenrot

Základní údaje	
Typ hypotéky	Na byt
Cena nemovitosti	2 650 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	2 120 000 Kč
LTV	80 %
Doba splatnosti	30 let
Doba fixace	5 let
Splátky	
Úroková sazba	2,99 % p.a.
Měsíční splátka	8 927 Kč
Základní měsíční poplatky a ceny za úvěr	
Cena za vyřízení	2 400 Kč
Ocenění nemovitosti	1 750 Kč
Návrh na vklad do katastru nemovitostí	1 000 Kč
Návrh na výmaz z katastru nemovitostí	1 000 Kč
Čerpání úvěru	zdarma
Správa úvěru	150 Kč měsíčně
Elektronický výpis	zdarma

Zdroj: Vlastní zpracování

U Wüstenrot je základní úroková sazba 3,19 % p.a. Pokud by rodina chtěla získat sníženou úrokovou sazbu je zde podmínkou uzavření životního pojištění u Allianz pojišťovny a poté by dostala slevu 0,2 % p.a. Konečná snížená úroková sleva by byla 2,99 % p.a. Měsíční splátka by činila 8 927 Kč, celkově by za splátky uhradili 3 213 720 Kč, takže přeplatek by byl 1 093 720 Kč. K této částce je nutné ještě přičíst 2 000 Kč za vklad a výmaz zástavního práva k nemovitosti z katastru nemovitostí, za vyřízení úvěru 2 400 Kč, za ocenění bytu 1 750 Kč a 150 Kč měsíčně za správu úvěru. Za jednorázové platby by tedy rodina musela uhradit 6 150 Kč a za měsíční poplatky za 30 let celkem 54 000 Kč. Celkově by tedy rodina za tento hypoteční úvěr musela ještě za poplatky uhradit navíc 59 150 Kč. Celková částka by tedy byla 3 272 870 Kč, tzn. přeplatek 1 152 870 Kč.

Tabulka 17: Vyhodnocení nabídky hypotečního úvěru od Fio banky

Základní údaje	
Typ hypotéky	Na byt
Cena nemovitosti	2 650 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	2 120 000 Kč
LTV	80 %
Doba splatnosti	30 let
Doba fixace	5 let
Splátky	
Úroková sazba	2,68 % p.a.
Měsíční splátka	8 576 Kč
Základní měsíční poplatky a ceny za úvěr	
Cena za vyřízení	zdarma
Ocenění nemovitosti	klient platí odhadci
Návrh na vklad do katastru nemovitostí	1 000 Kč
Návrh na výmaz z katastru nemovitostí	1 000 Kč
Čerpání úvěru	zdarma
Správa úvěru	zdarma
Elektronický výpis	zdarma

Zdroj: Vlastní zpracování

V rámci srovnávání vyšla ve všech třech případech pro tuto modelovou rodinu nejlépe Fio banka, která nabízí základní úrokovou sazbu 2,88 % p.a. a sníženou úrokovou sazbu dokonce 2,68 % p.a. Za předpokladu, že rodina využije slevy 0,2 % p.a. z úrokové sazby za pojištění schopnosti splácet, by rodina při úroku 2,68% p.a. splácela měsíčně 8 576 Kč. Za třicet let by výše všech splátek činila 3 087 360 Kč, což znamená, že by rodina přeplatila 967 360 Kč. K této částce je ale nutné ještě připočíst poplatek 2 000 Kč za vklad a výmaz zástavního práva k nemovitosti a poplatek, který zaplatí odhadci za odhad jejich nemovitosti. Celkově by zaplatili 3 089 360 Kč plus cena za odhad a tím pádem přeplatili jen o 969 360 Kč. Takže pouze u Fio banky by přeplatek za hypoteční úvěr byl pod 1 000 000 Kč.

8 Doporučení

Hypoteční úvěr si většinou berou mladí lidé, kteří nemají vlastní zdroje na koupi nemovitosti a kteří se chtějí osamostatnit a mít své vlastní bydlení. Před výběrem nemovitosti a následně hypotečního úvěru je nutné zvážit finanční možnosti, nebo zda máte dostatečné příjmy na to, abyste hypotéku mohli každý měsíc v určité výši splácet. Je nutné přemýšlet do budoucna a myslet i na záložní možnost financování hypotéky, kdyby náhodou došlo ke snížení pravidelných příjmů z důvodu nemoci či ztráty zaměstnání. Zvážení svých finančních možností je nutné i při určování doby splatnosti, protože při delší době nikdy nevíte, co se může stát. Je jasné, že čím déle budete splácet, tím budou měsíční splátky nižší a naopak. Lidé by si proto měli na základě svých finančních možností vybrat, zda si vyberou delší dobu splatnosti s menšími splátkami nebo zda chtějí hypotéku splatit v kratším časovém horizontu s většími měsíčními splátkami. V rámci záložní možnosti financování úvěru bych doporučovala tvorbu finanční rezervy, která by například při ztrátě zaměstnání či nemoci kryla dočasné snížení pravidelných příjmů.

Pokud si člověk myslí, že má dostatečné příjmy, začíná výběr nemovitosti a následně hypotéky. V dnešní době poskytují banky širokou nabídku hypotečních úvěrů, takže žadatel má z čeho vybírat. Na webových stránkách bank jsou sice k dispozici hypoteční kalkulačky, díky kterým si žadatel může rychle spočítat, jaké by měl úroky či splátku. Vždy je ale lepší jednotlivé banky navštívit, protože vám tam podají přesnější informace a můžete se u nich dozvědět i o slevách na úrokové sazby, které většinou u hypotečních kalkulaček ani nejsou uváděny.

Zde si každý žadatel musí uvědomit, že hypoteční úvěry nejsou jen o nabízené sazbě či měsíčních splátkách, ale že také zahrnují mnoho poplatků a pojištění, díky kterým se hypoteční úvěr může prodražit. Z analýzy vybraných bank bylo zřejmé, že především poplatky za správu úvěru by úvěr mohly o mnoho navýšit. Při výběru banky, která hypoteční úvěr poskytne či samotného úvěru je tedy nutné si zjistit jak sazbu a měsíční splátku, tak i poplatky či pojištění. K základním sazbám hypotečních úvěrů jsou poskytovány i slevy, díky kterým se může nabízená sazba snížit. Tyto slevy se většinou týkají pojištění schopnosti splácet či vedení úvěrového účtu u vybrané banky.

V rámci úrokové sazby si klient stanovuje dobu fixace, po kterou se úroková sazba nemění. Já bych doporučila delší dobu fixace, což znamená nejméně na pět let, protože klient má po toto období jistotu neměnné úrokové sazby.

Po výběru nejvhodnější banky a hypotéky následuje předkládání dokumentů a zajištění. Klient by si tedy měl zjistit, jaké dokumenty jsou potřebné k vyřízení hypotéky a ty při návštěvě banky předložit. Většinou se jedná o potvrzení o výši příjmu (někdy také výpisy z účtu, na který chodí výplata, či výplatní pásky), případně daňové přiznání s razítkem finančního úřadu a s dokladem o zaplacení daně, list vlastnictví, katastrální mapa, odhad ceny nemovitosti zpracovaný smluvním odhadcem banky a smlouvu, díky níž nabudete nemovitosti (kupní smlouvu, smlouvu o smlouvě budoucí apod.). Hypotéka je pokaždé zajištěna zástavním právem k nemovitosti, kdy tato nemovitost může být buď ta, na kterou si klient bere hypoteční úvěr, ale klidně i jiná.

Banka následně tyto dokumenty prostuduje a určí, zda vám hypotéku poskytne. Pokud dojde ke schválení, tak banka vyhotoví smlouvu o úvěru, kterou při další schůzce podepíšete. Zde je ale nutné si ještě před podpisem smlouvu řádně prostudovat, protože obsahuje jak všeobecné obchodní podmínky, tak třeba i možnost refinancování či čerpání hypotéky. V rámci hypoték je nutné si dávat od 1. října 2018 pozor, zda výše požadovaného úvěru nepřekračuje devítinásobek vašeho ročního čistého příjmu a poměr všech vašich splátek k vašemu čistému měsíčnímu příjmu nepřekračuje 45 %.

Závěr

Hypoteční úvěr je bankovní produkt, který je poskytován na financování vlastního bydlení. Je typický tím, že je poskytován především na koupi, výstavbu, opravu, modernizaci či rekonstrukci nemovitosti a je zajištěn vždy zástavním právem k nemovitosti.

V teoretické části byly popsány základní informace o finančním trhu, hypotečním úvěru, pojištění a změnách v podmínkách hypotečních úvěrů, které vešly v platnost v říjnu 2018.

V praktické části byla popsána aktuální situace na hypotečním trhu v České republice, kde bylo zjištěno, že v České republice je vysoká poptávka po vlastním bydlení a díky tomu ceny neustále rostou. Například v Olomouci je díky developerům velká nabídka volných bytů, která uspokojuje poptávku obyvatel. Na hypotečním trhu se aktuálně čeká na to, jak moc ho ovlivní změny podmínek, které zavedla od 1. října 2018 Česká národní banka. Kvůli zpřísnění podmínek se lidé obávali, že by nedosáhli na hypoteční úvěr, a proto banky navštívilo v září 2018 rekordní počet klientů, přesněji 9 153. Na konci září 2018 Česká národní banka opět zvýšila úrokové sazby, takže nelze očekávat konec zdražování hypoték.

V další kapitole praktické části bylo vybráno sedm bank, u kterých byla provedena analýza nabídky hypotečních úvěrů. Jednalo se o Českou spořitelnu, Komerční banku, Equa bank, MONETA Money bank, Hypoteční banku, Wüstenrot a Fio banku. U těchto bank jsem se zabývala pouze účelovými hypotečními úvěry. Dále byly uváděny základní informace o daném úvěru, poplatky a pojištění. Na konci kapitoly byly uvedeny informace o programu pro mladé, které začal poskytovat Státní fond rozvoje bydlení.

V následující kapitole bylo na základě modelového příkladu provedeno srovnání hypotečních úvěrů u vybraných bank v České republice a vyhodnocení, která banka pro modelovou rodinu nabízí nejlepší podmínky pro poskytnutí tohoto úvěru. V rámci modelového příkladu vyšel nejlépe hypoteční úvěr od Fio banky, u které by rodina při úroku 2,68% p.a. splácela měsíčně 8 576 Kč. Celkově by zaplatili 3 089 360 Kč plus cena za odhad a tím pádem hypotéku přeplatili o 969 360 Kč. Celá práce byla podkladem pro

závěrečné doporučení, které je určeno zejména pro mladé lidi, na co si dávat při výběru a sjednávání hypotečního úvěru pozor.

Cílem této práce bylo realizovat výzkum v oblasti hypotečních úvěrů pro mladé rodiny v České republice na českém finančním trhu. Tato práce se zabývala aktuální nabídkou hypotečních úvěrů u vybraných bank a měla by pomoci žadatelům při rozhodování a výběru hypotéky, protože jsou zde uváděny všechny potřebné informace, které by měli při sjednávání hypotéky vědět.

Summary

Mortgage loan is a banking product that is provided to finance your own housing. It is typical of being provided primarily for the purchase, construction, repair, modernization or reconstruction of the real estate and is always secured by a mortgage right.

In the theoretical part were described basic information on the financial market, mortgage loan, insurance and changes in mortgage credit conditions, which came into force in October 2018.

The practical part describes the current situation in the mortgage market in the Czech Republic where it was found that there is a high demand for own housing in the Czech Republic and that is why prices are constantly increasing. For example, there is a large offer of free apartments in Olomouc thanks to the developers, which satisfies the demand of the inhabitants. The current mortgage market is expected to be affected by the changes in the conditions introduced by the Czech National Bank since 1 October 2018. Due to the tightening of the conditions, people were afraid they would not have reached a mortgage loan and therefore the banks were visited by a record number of clients in September 2018, more precisely 9,153. At the end of September 2018, the Czech National Bank raised interest rates again so that the end of mortgage lending cannot be expected.

In the next chapter of the practical part, seven banks were selected for which an analysis of mortgage lending was performed. These were Czech Savings Bank, Komerční banka, Equa Bank, MONETA Money Bank, Hypoteční banka, Wüstenrot and Fio Bank. For these banks, I only dealt with purposeful mortgage loans. In addition, basic information on the loan, fees and insurance was provided. At the end of the chapter, information on the program for young people who started to provide the State Housing Development Fund was provided.

In the following chapter, based on a model example, a comparison of mortgage loans with selected mortgage banks in the Czech Republic and the evaluation of which model bank offers the best conditions for the provision of this loan were carried out. As part of the model example, a mortgage loan with Fio Bank came out as the best suited for

families, at a rate of 2.68% p.a. and monthly installment of CZK 8,576. In total, they would pay 3 089 360 CZK plus the property valuation price and thus the overpayment of the mortgage was CZK 969 360. The whole thesis was the basis for the final recommendation, which is intended especially for young people, what to watch out for when choosing and negotiating the mortgage loan.

The aim of this thesis was to carry out a research in the area of mortgage loans for young families in the Czech Republic on the Czech financial market. This thesis dealt with the current offer of mortgage loans at selected banks and should help applicants in deciding and selecting a mortgage, as there are provided all the necessary information they should know when negotiating the mortgage.

Seznam pramenů a literatury

Monografie:

HLADÍLEK, Martin. *Nemovitosti jsou mé radosti*. [Zlín]: Tigris, spol. s r.o., 2015. 134 stran. ISBN 978-80-7490-067-9.

HYBLEROVÁ, Šárka. *Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky v kontextu evropského vývoje*. Vyd. 1. Liberec: VÚTS, 2011. 62 s. ISBN 978-80-87184-24-0.

Jak ovládnout své peníze: finanční plánování pro každého. 1. vyd. Brno: BizBooks, 2013. 227 s. Partners. ISBN 978-80-265-0127-5.

JANDA, Josef. *Jak žít šťastně na dluh*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013. 176 s. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-4833-7.

JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?*. 1. vyd. Praha: Grada, 2011. 167 s. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-3670-9.

KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. 1. vyd. Brno: BizBooks, 2012. 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8.

KOCIÁNOVÁ, Helena. *Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co Vás neměl kdo naučit*. Olomouc: ANAG, 2012. 151 s. ISBN 978-80-7263-767-6.

MELUZÍN, Tomáš a ZEMAN, Václav. *Bankovníctví II*. Vydání první. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 199 stran. Učební texty vysokých škol. ISBN 978-80-214-5447-7.

PAPOUŠEK, Václav. *Hypotéka*. První vydání. V Brně: Václav Papoušek, 2017. 136 stran. ISBN 978-80-906897-0-1.

RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr a MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého*. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. 304 s. Finance. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-4831-3.

REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. 760 s. Partners. ISBN 978-80-247-3671-6.

REVENDA, Zbyněk et al. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012. 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. 143 s. Finance. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.

SYROVÝ, Petr. *Osobní finance : řízení financí pro každého*. 1. vyd. Praha: Grada, 2011. 207 s. ISBN 978-80-247-3813-0 · il.

ŠOBA, Oldřich a ŠIRŮČEK, Martin. *Finanční matematika v praxi*. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2017. 330 stran. Partners. ISBN 978-80-271-0250-1.

TKÁČOVÁ, Dana et al. *Finančné trhy a bankovníctvo*. Prvé vydanie. Praha: Wolters Kluwer, 2017. 310 stran. ISBN 978-80-7552-528-4.

TYL, Tomáš. *10 způsobů, jak se (ne)nechat připravit o peníze*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013. 222 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-4467-4.

Elektronické zdroje:

Bankovní statistika [online]. Česká národní banka, 2003-2018. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/statistika/menova_bankovni_stat/bankovni_statistika/bank_stat_komentar.html.

CENÍK FINANČNÍCH OPERACÍ A SLUŽEB pro fyzické i právnické osoby [online]. 2018 Fio banka [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: https://www.fio.cz/docs/cz/cenik_bankovni_sluzby.pdf.

Ceník pro Hypotéku ČS [online]. 2018 Česká spořitelna, a. s. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik_hypoteka_cs_r.pdf.

Co je potřeba k refinancování hypotéky? Přinášíme vám praktický přehled [online]. 2018 GEPARD FINANCE a.s. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/co-je-potreba-k-refinancovani-hypoteky>.

Co vše je možné pořídit na hypotéku? [online]. 2018 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/co-vse-je-mozne-poridit-na-hypoteku->.

ČNB zavádí nové limity na hypotéky [online]. Česká národní banka, 2003-2018. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180612_zfs.html.

Fincentrum Hypoindex září 2018: Obava ze zpřísnění hypoték přilákala do bank nejvíce klientů za letošní rok. [online]. FINCENTRUM HYPOINDEX. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-zari-2018/>.

Fio hypotéka [online]. 2018 Fio banka [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky>.

Hypotéka [online]. 2018 Česká spořitelna, a. s. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>.

Hypotéka [online]. 2018 Komerční banka. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>.

Hypotéka České spořitelny [online]. 2018 Česká spořitelna, a. s. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: https://www.csas.cz/static_internet/cs/Systemy_a_aplikace/Extranet/MSF/Prilohy/Hypotahak.pdf.

Hypotéka na bydlení se sazbou od 2,69 % p.a. [online]. Equa bank a. s. 2011 – 2018. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.equabank.cz/hypoteky/ucelova-hypoteka>.

Hypotéka na byt [online]. 2018 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypotecni-uver-na-byt/>.

Hypotéka pro vlastní bydlení [online]. wüstenrot 2018. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypoteka-pro-vlastni-bydleni>.

MAZÁČOVÁ, Lucie. *Růst cen realit zpomaluje. Jde o klid před bouří?* [online]. 2005 – 2018 EuroNet Media s.r.o. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z:

<https://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/1652-rust-cen-realit-zpomaluje-jde-o-klid-pred-bouri>.

NABÍDKA ÚČTŮ A SAZEBNÍK ÚROKŮ pro fyzické osoby [online]. 2018 Fio banka [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky>.

Nový zákon o spotřebitelském úvěru upravuje i hypotéky [online] www.bezvamoney.cz 2018. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.bezvamoney.cz/clanky/novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-upravuje-i-hypoteky/>.

Oznámení Komerční banky, a.s. o úrokových sazbách v českých korunách s účinností od 15.10.2018 [online]. 2018 Komerční banka. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/file/cs/sazebnik/kb-urokove-sazby-czk.pdf>.

Program pro mladé [online]. 2017 SFRB. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-pro-mlade/>.

Předmluvní informace k Pojištění hypotéky - obsah pojistné smlouvy č. 1900471340 a další informace o pojištění hypotéky [online]. 2018 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/pojisteni-hypoteky/>.

Sazebník Hypoteční banky, a.s [online]. 2018 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik-poplatku/>.

SAZEBNÍK KB [online]. 2018 Komerční banka. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://smlouvy.gov.cz/smlouva/soubor/8471267/kb-20180501-sazebnik-1-obcane.pdf>.

Sazebník poplatků [online]. Equa bank a. s. 2011 – 2018. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.equabank.cz/dulezite-dokumenty/sazebnik-poplatku>.

Sazebník poplatků za produkty a služby pro fyzické osoby nepodnikatele platný od 14. 2. 2018 Část Hypoteční úvěry [online]. 2018 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/dokumenty-ke-stazeni/sazebniky>.

Sazebník poplatků/úhrad za poskytované služby k hypotečním úvěrům, úvěrům a hypotečním spotřebitelským úvěrům na bydlení platný od 1. 4. 2018. [online]. wüstenrot 2018. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/dokumenty/sporeni>.

Sazby hypotečních úvěrů České spořitelny [online]. 2018 Česká spořitelna, a. s. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z:

www.csas.cz/static_internet/cs/Systemy_a_aplikace/Extranet/MSF/Prilohy/Pomucka_sa_zby_HYPO.pdf.

Úrokový listek platný od 15.10.2018 [online]. 2018 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/dokumenty-ke-stazeni/sazebniky>.

Základní informace o Státním fondu rozvoje bydlení [online]. © 2017 SFRB. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/sfrb/>.

Životní pojištění [online]. wüstenrot 2018. [cit. 2018-11-05]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/pojisteni/zivotni>.

Seznam zkratek

ČNB	Česká národní banka
LTV	loan to value
RPSN	roční procentní sazba nákladů
p.a.	per annum
p.s.	per semestre
p.q.	per quartale
p.m.	per mensum
p.d.	per diem
PRIBOR	Prague InterBank Offered Rate
LV	list vlastnictví
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
DTI	debt-to-income
DSTI	debt service-to-income
ČR	Česká republika
PN	pracovní neschopnost
ZP	zdravotní postižení
S+I	smrt + invalidita
WHB	Wüstenrot hypoteční banka
EU	Evropská unie

Seznam tabulek

Tabulka 1: Sazby hypotečního úvěru od České spořitelny (platné k 5.11.2018)	34
Tabulka 2: Sazby hypotečního úvěru od Komerční banky (platné k 5.11.2018)	37
Tabulka 3: Sazby hypotečního úvěru od Equa bank (platné k 5.11.2018)	38
Tabulka 4: Pružná hypotéka s fixní sazbou (platné k 5.11.2018)	40
Tabulka 5: Variabilní hypotéka (pevná + variabilní sazba, platné k 5.11.2018)	40
Tabulka 6: Sazby hypotečního úvěru od Hypoteční banky (platné k 5.11.2018)	42
Tabulka 7: Sazby hypotečního úvěru od Wüstenrot (platné k 5.11.2018)	44
Tabulka 8: Sazby hypotečního úvěru od Fio banky (platné k 5.11.2018)	46
Tabulka 9: Základní úrokové sazby u vybraných bank (platné k 5.11.2018).....	51
Tabulka 10: Snížené úrokové sazby u vybraných bank (platné k 5.11.2018)	52
Tabulka 11: Vyhodnocení nabídky hypotečního úvěru od České spořitelny.....	56
Tabulka 12: Vyhodnocení nabídky hypotečního úvěru od Komerční banky	57
Tabulka 13: Vyhodnocení nabídky hypotečního úvěru od Equa bank	58
Tabulka 14: Vyhodnocení nabídky hypotečního úvěru od MONETA Money bank	59
Tabulka 15: Vyhodnocení nabídky hypotečního úvěru od Hypoteční banky	60
Tabulka 16: Vyhodnocení nabídky hypotečního úvěru od Wüstenrot	61
Tabulka 17: Vyhodnocení nabídky hypotečního úvěru od Fio banky	62