



Porovnání modelů hypotečních úvěrů u vybraných subjektů

Bakalářská práce

Studijní program: B6208 – Ekonomika a management
Studijní obor: 6208R175 – Ekonomika a management služeb - Finanční
a pojišťovací služby
Autor práce: **Petra Janků**
Vedoucí práce: Ing. Karina Tatek Benetti, Ph.D.





Zadání bakalářské práce

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Petra Janků**

Osobní číslo: **E15000311**

Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**

Studijní obor: **B6208R175 – Ekonomika a management služeb**

Zadávající katedra: **katedra ekonomické statistiky**

Vedoucí práce: **Bc. Ing. Karina Tatek Benetti, Ph.D.**

Konzultant práce: **Tereza Malá**

Česká Spořitelna, a. s., hypoteční specialista

Název práce: **Porovnání modelů hypotečních úvěrů u vybraných subjektů**

Zásady pro vypracování:

1. Stanovení cílů a formulace výzkumných otázek.
2. Představit informace týkajících se hypotečních úvěrů a podmínek k jejich sjednání.
3. Praktická část práce – srovnání hypotečních úvěrů u vybraných bank.
4. Formulace závěrů a zhodnocení výzkumných otázek.

Seznam odborné literatury:

- HYBLEROVÁ, Šárka. 2010. *Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr*. Liberec: Technická univerzita v Liberci. ISBN 978-80-7372-673-7.
- JANDA, Josef. 2013. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: GRADA Publishing. ISBN 978-80-247-4833-7.
- SYROVÝ, Petr. 2009. *Financování vlastního bydlení*. Praha: GRADA Publishing. ISBN 978-80-247-2388-4.
- REED, David. 2010. *Mortgage Confidential:: What You Need to Know That Your Lender Won't Tell You*. 2. vyd. New York: AMACOM. ISBN 978-0-8144-1543-6.
- PROQUEST. 2017. *Databáze článků ProQuest* [online]. USA: ProQuest. Dostupné z: <http://knihovna.tul.cz/>

Rozsah práce:	30 normostran
Forma zpracování:	tištěná / elektronická
Datum zadání práce:	31. října 2017
Datum odevzdání práce:	31. srpna 2019


prof. Ing. Miroslav Žižka, Ph.D.
děkan Ekonomické fakulty




Ing. Jan Ůhm, Ph.D.
vedoucí katedry

V Liberci dne 31. října 2017

Prohlášení

Byla jsem seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé bakalářské práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li bakalářskou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím mé bakalářské práce a konzultantem.

Současně čestně prohlašuji, že tištěná verze práce se shoduje s elektronickou verzí, vloženou do IS STAG.

Datum:

Podpis:

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji vedoucí mé bakalářské práce, paní Bc. Ing. Karině Tatek Benetti, Ph.D., za odborný dohled a čas, který mi věnovala.

Rovněž bych ráda touto cestou poděkovala své sestře Bc. Markétě Janků za podporu, rady, trpělivost a odbornou korekturu celé práce.

ANOTACE

Tato bakalářská práce se zabývá hypotečními úvěry a jejich porovnáním mezi jednotlivými poskytovateli. Cílem práce je stručně představit pojem hypoteční úvěr, uvést jeho druhy a veškeré náležitosti související s danou problematikou. Hlavním cílem je ale především uvést jednotlivé modelace již u konkrétního subjektu. Na základě této analýzy jsou v práci dané subjekty seřazeny od nejvýhodnějšího po nejméně výhodný z hlediska velikosti úrokové sazby. Nejvíce prostoru je tedy v této práci věnováno konkrétním poskytovatelům hypotečních úvěrů a jejich zpracované modelaci. Jako poskytovatelé hypotečních úvěrů jsou v této práci vybrány společnosti MONETA Money Bank, a.s., Raiffeisenbank, a.s., Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a.s., a Komerční banka, a.s.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, úroková sazba, banka, financování bydlení, zajištění hypotečního úvěru, poskytovatel hypotečních úvěrů, MONETA Money Bank, a.s., Raiffeisenbank a.s., Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a.s., Komerční banka, a.s.

ANNOTATION

The Comparison of the Types of Mortgage Loans in Selected Entities

This bachelor thesis carries out mortgage credits and their comparison among the individual lenders. The aim of the work is to briefly introduce the term mortgage credit, to give its kinds and to introduce the other terms that are related to the given topic. But the main aim is to give individual modulations for particular entities. The given entities are ordered from the most convenient one to the least convenient one, from the point of view of the height of the interest rate. The biggest part of this thesis focuses on the individual lenders and their modulations. The lenders chosen for this thesis are MONETA Money Bank, Plc., Raiffeisenbank Plc., Česká spořitelna, Plc., Československá obchodní banka, Plc., Komerční banka, Plc.

Keywords: mortgage credit, interest rate, bank, housing finance, securing of the mortgage credit, lenders, MONETA Money Bank, Plc., Raiffeisenbank Plc., Česká spořitelna, Plc., Československá obchodní banka, Plc., Komerční banka, Plc.

OBSAH

Úvod	11
1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA: HYPOTEČNÍ ÚVĚR	13
1.1 Vysvětlení termínů	13
1.2 Typy hypotečních úvěrů	14
1.3 Průběh vyřízení žádosti o hypoteční úvěr.....	17
1.4 Zajištění hypotečního úvěru	17
1.5 Úroková sazba	19
1.6 Problémy se splácením hypotečního úvěru	20
2 PRAKTICKÁ ČÁST: SROVNÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	23
2.1 Moneta Money Bank	24
2.1.1 Modelace hypotečního úvěru od společnosti Moneta Money Bank....	25
2.2 Raiffeisenbank	28
2.2.1 Modelace hypotečního úvěru od společnosti Raiffeisenbank.....	29
2.3 Česká spořitelna.....	32
2.3.1 Modelace hypotečního úvěru od společnosti Česká spořitelna	33
2.4 ČSOB.....	35
2.4.1 Modelace hypotečního úvěru od společnosti ČSOB	36
2.5 Komerční banka.....	38
2.5.1 Modelace hypotečního úvěru od společnosti Komerční banka	40
2.6 Komparativní analýza nabídek	43
Závěr.....	47
Seznam použité literatury	49

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 Požadavky pro sjednání hypotečního úvěru	24
Tabulka 2 Modelace hypotečního úvěru od společnosti Moneta Money Bank.....	25
Tabulka 3 Modelace hypotečního úvěru od společnosti Raiffeisenbank	29
Tabulka 4 Modelace hypotečního úvěru od společnosti Česká spořitelna	33
Tabulka 5 Modelace hypotečního úvěru od společnosti ČSOB	37
Tabulka 6 Modelace hypotečního úvěru od společnosti Komerční banka	41
Tabulka 7 Shrnutí výsledků modelací	43
Tabulka 8 Výše splátek u jednotlivých společností.....	44
Tabulka 9 Srovnání hypotečních úvěrů podle základní úrokové sazby	45

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

%	procento
§	paragraf
©	copyright (autorské právo)
AG	Aktiengesellschaft (akciová společnost)
č.	číslo
ČNB	Česká národní banka
ČSOB	Československá obchodní banka
DSTI	debt servis to income
DTI	debt to income
GE	General Electric
KBC	Kredietbank ABB Insurance CERA Bank
Kč	koruna česká
LTV	Loan to value
odst.	odstavec
p.a.	per annum
písm.	písmeno
Plc.	public limited company (akciová společnost)
PRIBOR	Prague InterBank Offered Rate
RPSN	roční procentní sazba nákladů
Sb.	Sbírka zákonů
str.	strana
tzv.	takzvaný

ÚVOD

Předložená bakalářská práce se věnuje tematice hypotečních úvěrů a jejich porovnáním mezi jednotlivými poskytovateli.

Hlavní cíl práce je provést komparativní analýzu hypotečních úvěrů od vybraných pěti společností a srovnávat jednotlivé modelace od nejvýhodnější po nejméně výhodnou z hlediska výše úrokové sazby. Společnosti byly vybrány na základě internetové kalkulačky dostupné na webových stránkách www.usetreno.cz jako nejvýhodnější či se jedná o největší banky v České republice. Mezi největší banky České republiky se řadí Česká spořitelna, a.s., dále jen Česká spořitelna, Československá obchodní banka, a.s., dále jen ČSOB, a Komerční banka, a.s., dále jen Komerční banka. Volně dostupné hypoteční kalkulačky mimo třech zmíněných společností dále uvedly jako nejvíce výhodné hypoteční úvěry u společností MONETA Money Bank, a.s., dále jen Moneta Money Bank, a Raiffeisenbank a.s., dále jen Raiffeisenbank, vše pouze z hlediska výše úrokové sazby a při splnění předložených požadavků.

Dalším cílem práce je uvést ucelený přehled o hypotečních úvěrech, popsat jejich druhy, informovat o úrokové sazbě či vysvětlit termíny související s úvěrem.

Tato práce je členěna do šesti kapitol. Úvodní kapitola přináší obecný vhled do problematiky, definuje druhy hypotečních úvěrů, úrokovou sazbu, dále zmiňuje průběh procesu vyřízení žádosti a řešení problémů se splácením úvěru.

Následující kapitoly již sledují a představují pět vybraných společností, u kterých byly vypracovány, na základě daných požadavků, modelace hypotečního úvěru.

Druhá kapitola se konkrétně zabývá společností Moneta Money Bank, jejíž nabídka vyšla z hlediska úrokové sazby jako nejvýhodnější v rámci pěti vyobrazených modelací. V kapitole je uvedeno stručné seznámení se společností, její nabídka výhod a benefitů, ceník vybraných úkonů či doplňkové služby.

Kapitola následující se věnuje z větší části modelaci od Raiffeisenbank. Kromě základních informací o společnosti kapitola také pojednává o možnostech snížení úrokové sazby a dalších výhodách. Banka také nabízí hned sedm druhů hypotečních úvěrů, které jsou zde stručně vysvětleny.

Třetí kapitola představuje Českou spořitelnu a její modelaci hypotečního úvěru. Dále jsou zde informace o ceníku poplatků spojených se sjednáváním hypotečního úvěru, kladné stránky společnosti či důsledky za porušení smluvních podmínek a nesplácení dluhu.

Předposlední kapitola o ČSOB poukazuje mimo jiné na kladné aspekty společnosti. K těm se řadí především možnost snížení úrokové sazby, možnost předčasného splácení či nepovinnost dokládání faktur.

Závěrečná kapitola se zabývá Komerční bankou, jejíž modelace měla ze všech uvedených nabídek nejvyšší úrokovou sazbu. V kapitole jsou zmíněny poplatky související s hypotečním úvěrem a výhody společnosti. Jsou zde sepsány možnosti řešení neschopnosti splácet úvěr či šest druhů hypotečních úvěrů, které banka nabízí.

1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA: HYPOTEČNÍ ÚVĚŘ

Hypoteční úvěr je definován Zákonem o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb., dále jen zákon o spotřebitelském úvěru, který je platný od prvního prosince roku dva tisíce šestnáct. Nová právní úprava způsobila několik změn. K těm největším se řadí především aplikace právní úpravy spotřebitelského úvěru na úvěry na bydlení. Jinak řečeno, zákon o spotřebitelském úvěru se od konce roku dva tisíce šestnáct vztahuje i na hypoteční úvěry. „*Spotřebitelským úvěrem je odložená platba, peněžitá zápůjčka, úvěr nebo obdobná finanční služba poskytovaná nebo zprostředkovaná spotřebiteli.*“¹ Zákon dále definuje spotřebitelský úvěr na bydlení. Jedná se o úvěr zajištěný nemovitou věcí či věcným právem k dané věci. Dále představuje úvěr účelově určený a úvěr poskytnutý stavební spořitelnou.²

Hypoteční úvěry se řadí k základním a nejčastějším produktům bank. Jedná se o dlouhodobé úvěry zajištěné zástavním právem k nemovitosti. Úvěry jsou financovány prostřednictvím emisí hypotečních zástavních listů, které představují dluhopisy, zajištěné již zmíněným zástavním právem k nemovitosti. Vzhledem ke způsobu zajištění má hypoteční úvěr, v porovnání s ostatními druhy úvěrů, nízké riziko a relativně nízkou úrokovou sazbu.

Aby byla banka oprávněna poskytovat hypoteční úvěry a označovat se za hypoteční banku, musí získat licenci od ČNB. Hypoteční banka je tedy instituce, jež má povolení k vydávání hypotečních zástavních listů. Hypoteční úvěr může být poskytován jednak bankami specializovanými, ale i univerzálními.³

1.1 Vysvětlení termínů

Následující kapitola stručně vysvětlí nejčastější termíny týkající se problematiky hypotečních úvěrů. Mezi základní pojmy lze řadit:

- loan to value,
- úrok,
- roční procentní sazba nákladů,
- debt servis to income,
- debt to income.⁴

¹ Zákon, 2016.

² Tamtéž, 2016.

³ Černohorský, Teplý, 2011.

⁴ Janda, 2013.

LTV (loan to value) - Loan to value, v překladu částka k zapůjčení, vyjadřuje poměr mezi výší hypotečního úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti. LTV je vyjádřena v procentech a plně odpovídá částce maximální výše hypotečního úvěru. Zpravidla platí, že čím vyšší LTV, tím je vyšší i úroková sazba.⁵

Úrok - Úroková sazba je vyjádřena v procentech a její základní jednotkou je roční úroková sazba. Ta je označena zkratkou p.a., vyjadřující latinský výraz per annum (ročně). Roční úročení ale není jedinou variantou úročení. Finanční prostředky mohou být úročeny i denně, týdně, měsíčně, čtvrtletně či pololetně.⁶

RPSN (roční procentní sazba nákladů) - Roční procentní sazba nákladů je ekonomický ukazatel vyjadřující částku, kterou klient zaplatí navíc každý rok za čerpání hypotečního úvěru. Výše RPSN se odvíjí od několika faktorů, které se do její hodnoty započítávají. Je tedy ovlivněná především úrokovou sazbou a poplatky vztahujícími se ke sjednání a čerpání hypotečního úvěru.⁷

DSTI (debt servis to income) - DSTI představuje ekonomický ukazatel vyjadřující poměr mezi měsíční splátkou veškerých úvěrů včetně aktuálního úvěru a celkovým čistým měsíčním příjmem. Hodnota by neměla přesáhnout hranici čtyřiceti procent.⁸

DTI (debt to income) – DTI značí poměr mezi celkovým zadlužením a celkovým ročním čistým příjmem.⁹

1.2 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry poskytované v České republice můžeme rozdělit do čtyř základních skupin s rozdílným způsobem splácení:

- hypoteční úvěr dle účelu,
- hypoteční úvěr dle dokládání příjmů,
- hypoteční úvěr dle typu splácení,
- hypoteční úvěr dle typu úročení.¹⁰

⁵ Janda, 2013.

⁶ Tamtéž, 2013.

⁷ Tamtéž, 2013.

⁸ DSTI, © 2018.

⁹ DTI, © 2018.

¹⁰ Typy hypoték, © 2000 – 2018.

Hypoteční úvěr dle účelu

Poskytované hypoteční úvěry dle účelu použití se dělí na účelové, neúčelové a kombinované.

V prvním případě je banka obeznámena s přesným účelem použití peněžních prostředků. Ty jsou poskytovány na investice do nemovitosti a bydlení, jako například na koupi, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti, předplacení nájemného, ale i na financování nemovitého příslušenství k dané nemovitosti, jako například bazénu, garáže, krbu či oplocení. Účelový hypoteční úvěr představuje primární a nejvíce poskytovaný úvěr, jehož splácení je zajištěné zástavním právem k nemovitosti.

Jedná-li se o neúčelový hypoteční úvěr, tzv. americkou hypotéku, lze peněžní prostředky použít na cokoli, ať už na automobil, dovolenou, elektroniku či, jak z názvu vyplývá, na cokoli jiného. Jinými slovy, není zde nutné dokládat jakékoli doklady ohledně účelu použití peněžních prostředků. Jediné, co klient předkládá, jsou dokumenty vztahující se k zastavené nemovitosti a příjmu klienta. Americkou hypotéku mohou také poskytovat i nebankovní subjekty.

Zkombinujeme-li účelový a neúčelový hypoteční úvěr, získáme tzv. australskou hypotéku a možnost financovat nejen danou nemovitost, ale i například její vybavení. Hlavním rysem této kombinace je snižující se úroková sazba s rostoucí částkou úvěru.¹¹

Hypoteční úvěr dle dokládání příjmů

Hypoteční úvěr s dokládáním příjmu představuje základní typ účelové hypotéky. Ovšem existují i hypoteční úvěry bez dokládání příjmů. V tomto případě žadatel pouze podepíše čestné prohlášení o schopnosti splácet daný úvěr.¹²

Hypoteční úvěr dle typu splácení

K nejvíce rozšířenému způsobu splácení hypotečního úvěru se řadí anuitní splácení. Tato splátka se skládá z platby úroků a ze splátky jistiny neboli částky, která byla půjčena. Velikost anuitní splátky je po celou dobu trvání úvěru ve stejné výši. Nejdříve však v částce převládají úroky a menší část tvoří jistina. Postupem se ale úroková část zmenšuje, a naopak hodnota splátky jistiny roste. Jak ale bylo zmíněno, měsíční splátka zůstává neměnná.

¹¹ *Typy hypoték*, © 2000 – 2018.

¹² Tamtéž, © 2000–2018.

V případě tohoto typu splácení je také daná doba fixace úrokové sazby. Po jejím uplynutí je klientovi nabídnuta nová úroková sazba pro další fixní období.

Druhým typem splácení úvěru je progresivní splácení, kdy se počáteční nízké splátky postupně navyšují. Měsíční splátka představuje stejnou částku vždy po celý rok a následně se zvýší o pevný koeficient růstu, který stanoví banka. Progresivní splácení je výhodné zejména pro mladší žadatele, kteří mají díky krátké profesní praxi zatím nižší příjmy, které se s odpracovanými roky budou zvyšovat. Nižší měsíční splátky na počátku splácení jsou výhodné i z hlediska například vybavení domácnosti či jiného financování spojeného s nemovitostí.

Posledním typem splácení hypotečního úvěru je degresivní splácení. Tento způsob představuje opak předchozího typu splácení. Počáteční měsíční splátka se tedy v průběhu doby splácení postupně snižuje. Degresivní splácení funguje na stejném principu jako předchozí typ splácení, avšak opačně. Tedy měsíční splátka zůstává vždy po dobu jednoho roku neměnná, a následně se sníží o bankou stanovený pevný koeficient poklesu.¹³

Hypoteční úvěr dle typu úročení

V případě typů hypotečních úvěrů z hlediska úročení se rozlišují tři druhy úvěrů. K nejběžnějšímu typu se řadí hypoteční úvěr s fixací úrokové sazby. Jinými slovy se jedná o úvěr, který je po předem stanovenou dobu úročen stejnou úrokovou sazbou. Fixní období může být i pouhý jeden rok, ale také tři, pět, deset, patnáct, dvacet či až třicet let.

V opačném případě hypoteční úvěr s plovoucí úrokovou sazbou představuje fixaci úrokové sazby pouze na velmi krátké období. Nejčastější doba fixace v tomto případě je pouhý jeden den, měsíc či maximálně rok. Úroková sazba se odvíjí od PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate), která představuje tržní úrokovou sazbu vyhlášenou Českou národní bankou.¹⁴

Posledním typem úvěru je hypoteční úvěr s odloženou splátkou jistiny. Základním rysem tohoto úvěru je jeho kombinace s dalším bankovním produktem. Tímto produktem může být mimo jiné penzijní pojištění, stavební spoření či investiční životní pojištění. Princip spočívá v tom, že klient si díky zmíněným bankovním produktům vytváří určitou finanční rezervu. Jinými slovy, při tomto typu splácení se nesplácí jistina, ale pouze úroky

¹³ *Typy hypoték*, © 2000–2018.

¹⁴ *Tamtéž*, © 2000–2018.

a peníze jsou posílány do dalšího bankovního produktu. Klient má také možnost hypoteční úvěr jednorázově splatit, a to v okamžiku, kdy uspořená částka dosáhne hodnoty jistiny.¹⁵

1.3 Průběh vyřízení žádosti o hypoteční úvěr

Celý proces vyřizování žádosti o sjednání hypotečního úvěru začíná přípravnou fází. Jedná se v první řadě o zvolení banky, u které bude žádost o úvěr podána. Úkolem banky je klienta obeznámit se všemi důležitými informacemi, ověřit klienta, zda má nárok na úvěr či mu poskytnout předběžnou kalkulaci hypotečního úvěru. Banka dále v této fázi získává od žadatele žádost o úvěr a ostatní dokumenty k vyřízení žádosti. K těm se řadí zejména základní osobní údaje, informace o příjmech a výdajích klienta, dále o výši úvěru a jeho investičním záměru či informace o zastavované nemovitosti. Klient má povinnost doložit bance mimo již zmíněné i další dokumenty a potvrzení. Podmínky a požadavky bank jsou velice individuální, a proto seznam všech dokumentů potřebných k vyřízení žádosti je dostupný na stránkách každé hypoteční banky.

Po odevzdání všech potřebných dokumentů žadatele bance nastává schvalovací fáze. V tomto období banka kontroluje a posuzuje všechny informace, které uvedl klient v dokumentech. Prověřuje jejich pravdivost, posuzuje rizika a zajištění úvěru. Hlavním úkolem banky ve schvalovací fázi je vydat rozhodnutí o schválení, či zamítnutí žádosti. V případě schválení žádosti pak banka musí předložit úvěrovou a zástavní smlouvu. Dále definovat podmínky úvěru, jeho výši a úrokovou sazbu. Rozhodujícími faktory ke schválení žádosti jsou: bonita klienta, kvalita jeho investičního záměru a hodnota zastavované nemovitosti.

Závěrečnou fází je realizační fáze, která představuje již čerpání a splácení hypotečního úvěru. Samotné čerpání hypotečního úvěru je ale možné až po podepsání úvěrové a zástavní smlouvy a vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí. K těmto požadavkům se však mohou přiřadit i další povinnosti klienta, ke kterým patří například sjednání pojištění, ať již na danou nemovitost či pojištění schopnosti splácet.¹⁶

1.4 Zajištění hypotečního úvěru

„Zástavní právo k nemovitosti je možné charakterizovat jako právo jiné osoby k nemovitosti, kterou nevlastní. Zástava věřiteli zajišťuje, že získá zpět svou pohledávku

¹⁵ *Typy hypoték*, © 2000–2018.

¹⁶ *10. Postupy hypotečního úvěrování*, © 2018.

*i v případě nesplácení dlužníka, kdy věřitel může prodejem zastavené nemovitosti uspokojit svou pohledávku. Přitom majitel nemovitosti (zpravidla dlužník) není omezen na vlastnických právech k nemovitosti, jeho povinností je používat zastavenou nemovitost tak, aby se nesnížila její hodnota.*¹⁷

Ze znění zákona o spotřebitelském úvěru je zřejmé, že podmínkou ke sjednání hypotečního úvěru je zajištění nemovitosti nebo věcného práva k nemovité věci. O zástavě nemovitosti musí být sepsána zástavní smlouva a vložena do katastru nemovitostí. Nemovitostí, kterou lze použít k zástavě, může být jednak nemovitost, na kterou byl úvěr sjednán, tak i nemovitosti třetí osoby, například rodičů či příbuzných. Musí být ale dodržena podmínka umístění nemovitosti. Ta se musí nacházet na území České republiky či na území státu patřícího do Evropské unie. Nemovitost se také může nacházet na území státu spadajícího do Evropského hospodářského prostoru.

Problematicku zajištění hypotečního úvěru blíže specifikuje paragraf sto třináct zákona č. 257/2016 Sb.: *„Zajištění spotřebitelského úvěru nesmí být k okamžiku uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru ve zcela zjevném nepoměru k hodnotě zajišťované pohledávky. To neplatí v případě spotřebitelského úvěru na bydlení podle § 2 odst. 2 písm. b) nebo c) a v případě, že koupě nebo zachování vlastnictví předmětu zajištění je financováno spotřebitelským úvěrem jiným než na bydlení zajištěným tímto předmětem.*“ Zákon dále uvádí: *„Je-li k zajištění spotřebitelského úvěru užitá nemovitá věc nebo věcné právo k nemovité věci, může mít toto zajištění pouze formu zástavního práva; k jiným ujednáním, jejichž účelem je zajištění spotřebitelského úvěru, se nepřihlíží.*“¹⁸

Další podmínkou zajištění je i zástava celé nemovitosti, nelze tedy použít například jen polovinu domu. Nemovitost však může být i v nedostavěném stavu. Zde je ale podmíněno dostavěné jedno nadzemní podlaží a zápis rozestavěné nemovitosti v katastru nemovitostí.

Zákonem omezená je i maximální výše hypotečního úvěru, jedná-li se o hypoteční úvěr financovaný prostřednictvím hypotečních zástavních listů. Daná výše poté nesmí přesáhnout sedmdesát procent hodnoty zastavené nemovitosti. V případě, kdy velikost úvěru

¹⁷ *Hypotéka*, © 2000–2018.

¹⁸ *Zákon*, 2016.

přesahuje sedmdesát procent, musí být splněna podmínka náhradního krytí nad zákonem stanovenou výši. Banky však nejsou povinny takovýto úvěr schválit.¹⁹

1.5 Úroková sazba

Velikost úrokové sazby je ovlivněna řadou činitelů, mezi které patří především účelovost úvěru, délka fixace úrokové sazby, hodnota zajištění a bonita klienta. Úroková sazba je ale, mimo výše zmíněných, ovlivněna i několika dalšími faktory. Patří k nim zejména velikost úvěru a jeho doba splatnosti, kdy obecně platí, že s rostoucí částkou úvěru se zvyšuje i úroková sazba.

Naopak konkurenční prostředí snižuje úrokovou sazbu a úroková sazba klesá i v případě více osob v závazku. Úroková sazba se dále odvíjí i z hlediska makroekonomického prostředí země, kde ji ovlivňuje například míra inflace či nezaměstnanost.

Následující řádky podrobněji představí vybrané faktory ovlivňující výši úrokové sazby:

- úroková sazba dle účelu,
- úroková sazba dle doby fixace,
- úroková sazba dle hodnoty zajištění,
- úroková sazba dle bonity klienta.²⁰

Úroková sazba dle účelu

Nejnižší úrokové sazby poskytují banky na úvěry na vlastní bydlení. Představují totiž nejmenší riziko, a to zejména z důvodu, že majitel má největší motivaci splácet úvěr, jinak by mohl přijít o místo bydlení.

To však neplatí u úvěrů založených za účelem získání finančních prostředků na pronájem nemovitostí. V tomto případě banka nemá zaručenou ani úspěšnost pronájmu, a tudíž je pro ni tento účel úvěru rizikový.

Nejvyšší úrokové sazby platí pro neúčelové hypoteční úvěry.²¹

¹⁹ Zákon, 2016.

²⁰ Syrový, 2009.

²¹ Tamtéž, 2009.

Úroková sazba dle doby fixace

Jak již bylo v práci zmíněno, úroková sazba může být buď neměnná, či plovoucí. V případě plovoucí úrokové sazby si klient zvolí délku fixace, kdy za tuto dobu banka nemá pravomoc změnit úrokovou míru. Obecně ale platí, že čím delší je doba fixace, tím vyšší je i úroková míra.²²

Úroková sazba dle hodnoty zajištění

Hypoteční úvěry, jejichž hodnota přesahuje sedmdesát procent hodnoty zastavované nemovitosti, mají vyšší úrokovou sazbu než úvěry s nižším zajištěním.²³

Úroková sazba dle bonity klienta

Bonita klienta představuje ohodnocení klienta a jeho schopnosti splácet úvěr. Není proto divu, že i kvalita a spolehlivost žadatelů mají velký vliv na velikost úrokové sazby. Banky často nabízejí nižší úrokové sazby klientům s vyššími příjmy a také u úvěrů s vyššími měsíčními splátkami. Snížení úrokové sazby je časté i v případě sjednání životního pojištění.²⁴

V souhrnu ekonomických zpráv k prvnímu únoru roku dva tisíce osmnáct je zmíněno, že: „Bankovní rada České národní banky dnes zvýšila úrokové sazby. Základní úroková sazba, od které se odvíjí úročení komerčních úvěrů, stoupla o 0,25 procentního bodu na 0,75 procenta. Informoval o tom mluvčí centrální banky Marek Zeman.“²⁵ Zmíněné zvýšení základní úrokové sazby ČNB bude mít za následek zvýšení sazby hypoték. Dle odhadů analytiků vzroste úroková hypoteční sazba koncem roku až na tři procenta. Růst úrokových sazeb je očekáván i dále do budoucna, a to zejména kvůli rostoucí konkurenci. V prosinci minulého roku činila průměrná hodnota hypoteční sazby dvě celé devatenáct procent.²⁶

1.6 Problémy se splácením hypotečního úvěru

Splatnost hypotečního úvěru se nejčastěji sjednává na dobu od pěti do čtyřiceti let. Čím kratší je doba splatnosti úvěru, tím vyšší je výše měsíční splátky. Vzhledem k poměrně dlouhé době splácení může dojít k nečekaným problémům či událostem, kvůli kterým klient

²² Syrový, 2009.

²³ Tamtéž, 2009.

²⁴ Tamtéž, 2009.

²⁵ Souhrn ekonomických zpráv, 2018.

²⁶ Tamtéž, 2018.

nebude schopen úvěr splácet. Každá banka v tomto případě nabízí hned několik řešení. Z důvodu velké individuality pojetí této problematiky u jednotlivých bank představí následující řádky pouze obecné možnosti řešení neschopnosti splácet:

- pojištění schopnosti splácet,
- odložení splátek,
- pronájem či prodej nemovitosti,
- refinancování hypotéky.²⁷

Pojištění schopnosti splácet

Téměř každá banka doporučuje ke sjednání hypotečního úvěru i uzavření pojištění schopnosti splácet. Jedná se o pojištění, které kryje rizika neschopnosti splácet z důvodu smrti, invalidity třetího stupně, závažné nemoci či při ztrátě zaměstnání. Konkrétní krytí rizik se může u jednotlivých bank lišit.²⁸

Odložení splátek

Možnost odložení splátek standardně nabízejí všechny banky, nejedná se ale o jejich zákonem podmíněnou povinnost. Nejčastější doba odložení splátek je tři až šest měsíců. Velmi často se jedná ale pouze o odložení splátek jistiny a úrok klient musí platit dále.²⁹

Pronájem či prodej nemovitosti

Určitou alternativu představuje i pronajmutí nemovitosti po určitou dobu. Finanční prostředky získané z pronájmu se pak následně použijí na splácení hypotečního úvěru.

Jiným řešením je prodej nemovitosti, který se řadí spíše k nejzazším řešením. Klientovy nabyté finanční prostředky z prodeje umožňují splatit hypoteční úvěr jednorázově. Existuje ale i varianta dohody mezi kupujícím a vlastníkem nemovitosti na převzetí dluhu a tím i vlastnického práva na nemovitost. Tímto řešením se lze vyhnout případné sankci za předčasné splacení hypotečního úvěru a dalším případným poplatkům. Výhodné je to ale i pro stranu kupujícího, a to v případě, že by potřebné finanční prostředky ke koupi získal z hypotečního úvěru. V tomto případě se vyhne několika poplatkům za

²⁷ Boušová, 2007.

²⁸ Tamtéž, 2007.

²⁹ Tamtéž, 2007.

sjednání hypotečního úvěru. Dále mu odpadá povinnost dokládat bance dokumenty o nemovitosti, jelikož je banka už obdržela od předchozího vlastníka.³⁰

Refinancování hypotéky

Refinancování hypotéky funguje na základě splacení hypotečního úvěru pomocí finančních prostředků získaných z nově uzavřeného hypotečního úvěru. Ten má standardně výhodnější úrokovou sazbu a často i nižší měsíční splátky díky prodloužení doby splatnosti.³¹

³⁰ Boušová, 2007.

³¹ Tamtéž, 2007.

2 PRAKTICKÁ ČÁST: SROVNÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Cílem praktické části je z vybraných pěti společností určit na základě získaných modelací nejvýhodnější hypoteční úvěr.

Pro komparativní analýzu byly vybrány níže uvedené společnosti:

- Moneta Money Bank,
- Raiffeisenbank,
- Česká spořitelna,
- ČSOB,
- Komerční banka.

Dané společnosti byly zvoleny na základě výsledků hypoteční kalkulačky, která uvedla subjekty Moneta Money Bank a Raiffeisenbank jako společnosti s nejvýhodnější nabídkou hypotečních úvěrů v rámci zadaných požadavků. Ostatní tři společnosti – Česká spořitelna, ČSOB a Komerční banka patří k největším bankám na území České republiky. Porovnání produktů hypotečních úvěrů probíhalo pouze z hlediska výše úrokové sazby. Ostatní kritéria nebyla do výsledků zohledňována, ale pouze představena.

Veškeré hypoteční úvěry byly vypracovány na základě těchto požadavků: subjektem úvěru je fyzická osoba, které je dvacet tři let, s měsíčním příjmem dvacet tisíc korun. Při uzavírání hypotečního úvěru je nezbytné, aby klient uhradil dvacet procent z celkové částky půjčky. Ve vypracované modelaci činí výše úvěru jeden milion osm set korun, z čehož vyplývá, že vlastní zdroje, kterými musí klient disponovat, představují čtyři sta padesát tisíc korun. Hypoteční úvěr je uzavřen na dobu dvě stě čtyřicet měsíců čili na dobu dvaceti let s pětiletou fixací úrokové sazby.

Účelem hypotečního úvěru je koupě rodinného domu a očekávaná hodnota zastavované nemovitosti je dva miliony dvě stě padesát tisíc korun. Primární podmínkou zřízení hypotečního úvěru je zajištění daného úvěru zástavním právem k nemovitosti. Podíl tohoto úvěru se značí značkou LTV a je vyjádřen v procentech. Ve většině případů platí, že s klesajícím LTV klesá úrok a současně klesá i splátka. Hodnotu podílu úvěru na zajištění zjistíme pomocí podílu výše hypotečního úvěru a ceny nemovitosti. Výsledek vynásobíme stem a získáme hodnotu v procentech. Podíl úvěru na zajištění v dané modelaci představuje osmdesát procent.

Veškeré zmíněné požadavky k hypotečnímu úvěru shrnuje pro lepší přehlednost následující tabulka.

Tabulka 1 Požadavky pro sjednání hypotečního úvěru

Požadovaná výše úvěru	1 800 000 Kč
<i>Očekávaná hodnota zastavované nemovitosti</i>	2 250 000 Kč
<i>Vlastní zdroje</i>	450 000 Kč
<i>Podíl úvěru na zajištění (LTV)</i>	80 %
<i>Splatnost úvěru</i>	20 let
<i>Doba fixace úrokové sazby</i>	5 let

2.1 Moneta Money Bank

Nejnižší úrokovou sazbu, a tudíž nejvýhodnější hypoteční úvěr, bez přikládání pozornosti na bonusy a slabé stránky, nabízí, dle získaných modelací, Moneta Money Bank.

Tato banka funguje v České republice již od roku tisíc devět set devadesát sedm. V této době vystupovala pod názvem GE Capital Bank, a.s., a byla součástí mezinárodní skupiny General Electric Company, na jejímž základě nesla v názvu zkratku GE. Zmíněná skupina byla založena Thomasem Alvou Edisonem v roce tisíc osm set devadesát dva a zanedlouho poté přebrala pobočkovou síť GE Capital Bank, a.s., a to převážně díky odkupu části Agrobanky Praha, a.s.

V roce dva tisíce pět banka mění své jméno na GE Money Bank, a.s., a společnost mění vzhled své značky. Prvního května roku dva tisíce šestnáct banka opět upravila svůj název. Vzhledem ke skutečnosti, že GE prodává veškerý svůj bankovní podíl, mění se název společnosti na MONETA Money Bank, a.s., a stává se českou bankovní institucí.

Od roku tisíc devět set devadesát šest je Moneta Money Bank součástí Programu podpory potřebných. Cíl programu je poskytovat pomoc nejen v oblasti odborné a finanční, ale také být součástí realizace různých projektů včetně zapojení se do nich i při fyzické práci. Mezi zaměstnanci Monety Money Bank se nachází několik dobrovolníků, kteří se aktivně účastní těchto pořádaných projektů. Společnost se svými programy zaměřuje na znevýhodněné děti a občany, seniory či životní prostředí.³²

³² O nás, © 2018.

2.1.1 Modelace hypotečního úvěru od společnosti Moneta Money Bank

Základní úroková sazba, kterou Moneta Money Bank nabízí při sjednání hypotečního úvěru, činí dvě celé čtyřicet sedm procent. Při takovémto úroku by měsíční částka byla ve výši devět tisíc pět set dvanáct korun. Moneta Money Bank ale poskytuje určité zvýhodnění úrokové sazby při dodržení následujících podmínek: Slevu půl procenta získá klient, pokud splní minimální měsíční kreditní příjem ve výši patnácti tisíc korun na aktivním účtu společnosti Moneta Money Bank. Jestliže dojde k uzavření pojištění Cardif, které slouží ke krytí rizika schopnosti splácet hypoteční úvěr, sníží se úroková sazba o další dvě desetiny procenta. Pojištění ale k této modelaci nebylo sjednáno, tudíž se úroková sazba snížila pouze o půl procenta. Takto snížená úroková sazba poté dosahuje výše jedna celá devadesát sedm procent. Klient tedy při tomto úroku zaplatí každý měsíc částku devět tisíc osmdesát korun. Celkově tedy za dobu splatnosti zaplatí dva miliony sto sedmdesát devět tisíc dvě stě korun, což znamená, že na úrocích bance zaplatí tři sta sedmdesát devět tisíc dvě stě korun. Tato částka představuje ze všech modelací obsažených v této práci nejvýhodnější nabídku.

Výše rozepsaná modelace hypotečního úvěru vychází z hodnot z následující tabulky:

Tabulka 2 Modelace hypotečního úvěru od společnosti Moneta Money Bank

<i>Celková výše měsíční splátky</i>	9 080 Kč
<i>Základní úroková sazba</i>	2,47 %
<i>Individuální sleva z úrokové sazby</i>	0,50 %
<i>Výsledná úroková sazba</i>	1,97 %
<i>Celková splatná částka</i>	2 179 200 Kč
<i>Rozdíl mezi půjčenou a splacenou částkou</i>	379 200 Kč

Moneta Money Bank nabízí svým klientům také řadu výhod a benefitů. Jedním z nich je možnost mimořádné splátky až do výše jedné čtvrtiny hypotečního úvěru. Tato nabídka je ale podmíněna splacením prvních dvanácti anuitních splátek. Poté je tato šance možná každých šest měsíců za předpokladu řádného splácení. Pokud klient uskuteční mimořádnou splátku na konci platnosti úrokové sazby či v průběhu úrokového období, banka si nárokuje uhrazení poplatku ve výši pět tisíc korun.

Dalším kladným aspektem je i bezplatné založení a správa úvěrového účtu či zajištění výpisu z katastru nemovitostí k zpracování úvěru. Bez poplatků je i vedení běžného účtu Free&Flexi, avšak pouze v případě, že je dodržován minimální kreditní příjem.

K danému hypotečnímu úvěru patří i služba flexibility splátek. Díky této flexibilitě má klient nárok požádat o snížení měsíčních splátek, respektive o prodloužení doby splatnosti. Zmíněná služba je možná maximálně dvakrát během doby trvání úvěru a opět nejdříve po prvních dvanácti řádně splacených splátkách.³³

Všechny zpoplatněné služby odpovídají částkám uvedeným v ceníku na stránkách Monety Money Bank. Ocenění zastavované nemovitosti, rodinného domu, je zpoplatněno jednorázovou částkou čtyři tisíce devět set korun. Čtyři sta korun si banka účtuje za výpis z katastru nemovitostí pro správu hypotečního úvěru či jeden tisíc korun za návrh na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí.³⁴

V případě, že nejsou dodržovány podmínky uvedené ve smlouvě hypotečního úvěru, má banka právo na vyvázání ze smlouvy, popřípadě může přeměnit danou půjčku na neúčelový charakter. Tímto krokem získá možnost úročení daného úvěru dle úrokových sazeb platných pro neúčelové hypoteční úvěry, například dle sazebníku americké hypotéky. Moneta Money Bank je dále oprávněna požadovat okamžité splacení daného úvěru. V tomto případě musí být hypoteční úvěr uhrazen do deseti dnů ode dne obdržení oznámení o povinnosti předčasného splacení z důvodu nesplnění smluvních podmínek. Částka k okamžité úhradě se poté skládá z jistiny úvěru a smluvních úroků, dále je zde částka vyplývající z úroků z prodlení a smluvní pokuta.³⁵

Moneta Money Bank má ve svých produktech i pojištění, sloužící jako pomoc při splacení hypotečního úvěru, a to v případě nemoci klienta či invalidity třetího stupně a úmrtí. Cena za měsíční pojistné činí sedm celých třicet sedm procent ze splátky úvěru. Při této modelaci by měsíční pojistné představovalo částku šest set sedmdesát jedna korun.

Pojištění schopnosti splácet je možné rozšířit o krytí rizika ztráty zaměstnání. Cena pojistného by se zvedla na osm celých devadesát devět procent z měsíční splátky čili konkrétně o sto čtyřicet pět korun, což by výslednou částku navýšilo na hodnotu osm set šestnáct korun. Klíčovou výhodou pojištění schopnosti splácet, ať již základní verze či rozšířené, je nabídka připojištění druhé osoby neboli spolužadatele o hypoteční úvěr v rámci jedné smlouvy. Dalším přínosem této společnosti je skutečnost, že ke každému hypotečnímu úvěru patří i bezplatné pojištění, a to v případě úmrtí následkem dopravní nehody.

³³ *Informace k hypotékám*, © 2017.

³⁴ *Sazebník poplatků*, © 2017.

³⁵ *Informace přístupné spotřebiteli*, © 2017.

Zdarma je také odhad hodnoty zastavované nemovitosti. Na žádost klienta nabízí banka pojištění nemovitosti u smluvní pojišťovny Allianz pojišťovna, a.s.

Klienti Monety Money Bank mohou ke svému stávajícímu hypotečnímu úvěru využívat i další doplňkové produkty za účelem získání nových finančních prostředků. Jedna z alternativ je konsolidace půjček k hypotéce. Zde banka nabízí půjčku od dvě stě tisíc do devíti set tisíc korun, a to až do výše třiceti procent tržní ceny nemovitosti a celkově v součtu s hypotečním úvěrem do osmdesáti procent. Konsolidace půjček se sjednává na pět až třicet let a úroková sazba začíná na výši čtyři celých devadesát devět procent ročně s RPSN od pět celých čtyřicet sedm procent. Druhou možností je doplňkový úvěr, díky kterému je možné si půjčit sto tisíc až devět set tisíc korun. Stejně tak jako konsolidace je i doplňkový úvěr možný do výše třiceti procent tržní ceny nemovitosti a celkově se součtem s hypotečním úvěrem do osmdesáti procent.³⁶

Mezi produkty, které má Moneta Money Bank dále ve své nabídce, se nachází i Pružná hypotéka. Ta představuje půjčku minimálně jednoho milionu korun s fixací úrokové sazby na jeden rok. Při dodržení následujících podmínek se zaručuje banka ponížit klientovi garantovaný úrok. K požadavkům banky se řadí, jak již bylo zmíněno, fixace úrokové sazby na dobu jednoho roku, dále výše podílu úvěru na zajištění do osmdesáti procent a následné dodržení minimálního kreditního příjmu v částce patnácti tisíc korun, a to na aktivním účtu Monety Money Bank. Posledním předpokladem pro získání Pružné hypotéky je, že úspory na účtu klienta nepřesáhnou dvacet procent nesplaceného dluhu.

Pokud klient zrealizuje veškeré tyto požadavky, garantuje se mu nárok na efektivní úrok. *„Efektivní úrok definuje výši úročení Vaší hypotéky za předpokladu využití Vašich volných úspor na běžném účtu vedeném u MONETA Money Bank pro splacení úvěru, a to maximálně do výše 20 % nesplacené hypotéky. Úroky hradíte pouze z rozdílu mezi nesplacenou hypotékou a průměrným denním kreditním zůstatkem na běžném účtu za uplynulý měsíc. Své úspory přitom máte stále k dispozici na Vašem běžném účtu a můžete je kdykoliv využít.“*³⁷ Jinými slovy, pokud je výše nesplaceného úvěru například milion korun a zůstatek na bankovním účtu představuje dvě stě tisíc korun, jedná se o úspory, jejichž hodnota je dvacet procent z nesplacené částky. Garantovaná úroková sazba jedna celá devadesát sedm procent se vztahuje pouze na částku osm set tisíc korun, z čehož

³⁶ Informace k hypotékám, © 2017.

³⁷ Pružná hypotéka, © 2017.

vyplývá, že efektivní úrok s ohledem na zápočet úspor je jedna celá padesát osm procent ročně.

Tento efektivní úrok může mít dvě varianty. První je u hypotečního úvěru, který nepřesahuje jeden milion korun. Garantovaná úroková sazba je zde ve výši dvě celé dvacet jedna procent a roční procentní sazba nákladů činí dvě celé čtyřicet tři procent. Při splnění zmíněných podmínek klesá tento úrok na jedna celá sedmdesát sedm procent a hodnota RPSN na jedna celá devadesát osm procent. V případě hypotečního úvěru nad jeden milion korun dojde ke snížení garantovaného úroku z hodnoty jedna celá devadesát sedm procent na hodnotu jedna celá padesát osm procent ročně. Výše RPSN klesne o čtyřicet desetin procent, tedy z hodnoty dvě celé deset procent na jedna celá sedmdesát procent.

K Pružné hypotéce patří i několik dalších doplňkových služeb a výhod. Klient má šanci získat další zvýhodněný doplňkový úvěr na cokoli, jehož cena bude ve stejné výši jako Pružná hypotéka, ovšem za předpokladu sjedná-li si klient tyto dva produkty současně.

Mimořádné splátky lze provádět do výše padesáti procent vyčerpané hypotéky během jednoho roku, respektive každých šest měsíců a nejdříve jeden rok po řádném splácení. Banka dále nabízí možnost snížení měsíčních splátek a bezplatné zpracování hypotečního úvěru, spravování účtu a odhad nemovitosti k zajištění úvěru včetně zajištění výpisu z katastru nemovitostí.³⁸

2.2 Raiffeisenbank

Druhou nejnižší úrokovou sazbu nabízí společnost Raiffeisenbank, která byla založena na území České republiky v roce tisíc devět set devadesát tři. Od té doby se rozrostla na sto třicet poboček a klientských center a stala se tak pátou největší bankou v České republice. Banka poskytuje svým klientům širokou škálu bankovních služeb. Svůj záměr orientuje především na náročnější klientelu, jejichž požadavky představují vysoce kvalitní služby, aktivní správu finančních prostředků a samozřejmě také profesionální přístup a poradenství. Výsledkem kvalitních služeb je hned několik obdržených ocenění. Mezi nejprestižnější ocenění se řadí cena titul Banka roku 2016 a dále Klientsky nejprívětivější banka roku. Nad ostatními osmnácti bankami zvítězila Raiffeisenbank díky hospodářským ukazatelům a celkovému přístupu v oblasti péče o klienty.³⁹

³⁸ *Pružná hypotéka*, © 2017.

³⁹ *Profil a historie*, © 1993–2017.

Raiffeisenbank dává důraz kromě svých bankovních služeb i na správný přístup ke svým zaměstnancům. K činnostem banky se řadí také dobrovolnictví a sponzorství, včetně několikaletého podporování vzdělávacího programu Tomáše Bati Bankéři jdou do škol a spolupráce s nadací Dobrý anděl.

„Symbolem a tradiční ochrannou známkou skupiny Raiffeisen je architektonický prvek – dvě zkřížené koňské hlavy. Tento znak již po staletí zdobí štíty mnoha budov v Evropě, je totiž symbolem ochrany rodin shromážděných pod společnou střechou před zlem a životním ohrožením. Přesně to představuje Raiffeisenbank pro své klienty. Je pro ně zárukou jistoty a stability v kombinaci s moderními bankovními produkty a službami.“⁴⁰

2.2.1 Modelace hypotečního úvěru od společnosti Raiffeisenbank

Při splnění všech již zmíněných požadavků ke sjednání hypotečního úvěru dosahuje daný úvěr od společnosti Raiffeisenbank základní úrokové sazby ve výši tři celé padesát devět procent. Tato hodnota se ale následně snížila o individuální slevu, která zahrnuje mimo jiné jednocentní slevu díky aktivnímu účtu s minimálním kreditním příjmem patnáct tisíc korun měsíčně. Výsledná úroková sazba se tedy ponížila až na hodnotu dvě celé devět setin procent. Výše měsíční anuitní splátky, při individuální úrokové sazbě, je tedy devět tisíc sto osmdesát tři korun. Na základě této částky je tedy patrné, že klient za celou dobu splácení, tudíž za dvě stě čtyřicet měsíců, uhradí bance celkově dva miliony dvě stě tři tisíc devět set dvacet korun. Rozdíl mezi půjčenou a vrácenou částkou představuje čtyři sta tři tisíc devět set dvacet korun.

Tabulka 3 Modelace hypotečního úvěru od společnosti Raiffeisenbank

<i>Celková výše měsíční splátky</i>	9 183 Kč
<i>Základní úroková sazba</i>	3,59 %
<i>Individuální sleva z úrokové sazby</i>	1,5 %
<i>Výsledná úroková sazba</i>	2,09 %
<i>Výše RPSN</i>	2,4 %
<i>Celková splatná částka</i>	2 203 920 Kč
<i>Rozdíl mezi půjčenou a splacenou částkou</i>	403 920 Kč

⁴⁰ Profil a historie, © 1993–2017.

Společnost ve vypracované modelaci uvedla i velikost zákonné RPSN, která činí dvě celé čtyři desetiny procenta. Tato hodnota vychází z velikosti hypotečního úvěru, tedy jednoho milionu osmi set tisíc korun, dále poplatku za sjednání úvěru nula korun a platby úroku ve výši tři tisíce sto třicet pět korun. Do roční procentuální sazby nákladů patří samozřejmě i anuitní splátky, tudíž dvě stě čtyřicet krát devět tisíc sto osmdesát tři korun a dvě stě čtyřicet jedenkrát poplatek za vedení účtu u Raiffeisenbank, který je ve výši dvě stě padesáti korun.

K hypotečnímu úvěru se vztahují i tyto poplatky: Ocenění nemovitosti je zpoplatněné částkou čtyři a půl tisíce korun, dále poplatek tři sta padesát korun za pořízení výpisů z katastru nemovitostí. Za ověření podpisů smluv zaplatí klient dvě stě deset korun a zápis a výmaz v katastru nemovitostí je zpoplatněn částkou dva tisíce korun.

Podmínkou pro sjednání hypotečního úvěru je alespoň jeden nepodnikatelský účet vedený u Raiffeisenbank. Klient má ale také povinnost zajistit kreditní obrat na tomto účtu, a to ve výši minimálně patnáct tisíc korun každý měsíc. Další podmínkou je uskutečnit měsíčně alespoň tři debetní operace. Mezi tyto operace se ale nepočítají transakce mezi klientem a bankou či mezi účty klienta v rámci Raiffeisenbank. V případě porušení těchto podmínek se úroková sazba zvýší o jeden a půl procenta.

Raiffeisenbank nabízí také několik způsobů snížení úrokové sazby. Přestože je podmínkou ke sjednání hypotečního úvěru sjednat také účet u Raiffeisenbank, banka i tak nabízí, jak již bylo zmíněno, za aktivní vedení tohoto účtu snížení úrokové sazby o jedno procento. V případě uzavření majetkového pojištění klesá úroková sazba o další dvě desetiny procenta.

K hypotečnímu úvěru je možné i sjednání pojištění schopnosti splácet. Měsíční pojistné je zpoplatněno částkou pět set osmdesát sedm korun a zahrnuje krytí rizika smrti, invalidity a ztráty zaměstnání. Výše anuitní splátky by se v případě založení tohoto pojištění zvýšila na částku devět tisíc sedm set sedmdesát korun. Bez tohoto pojištění musí klient v případě neschopnosti splácet čelit určitým opatřením banky. Konkrétní postihy ale na stránkách Raiffeisenbank uvedené nejsou.⁴¹

Mezi výhody hypotečního úvěru u Raiffeisenbank patří především sjednání a vedení úvěru zdarma a také skutečnost, že dvacet procent finančních prostředků z hypotečního

⁴¹ *Hypotéky*, © 2017.

úvěru může být využito na cokoli. V případě výstavby klient obdrží peníze na svůj bankovní účet, a to bez dokládání jednotlivých faktur. Silnou stránkou banky je i rychlost vyřízení žádosti o úvěr. Tu banka vyřídí do tří pracovních dnů. Hypoteční úvěr může klient využívat už na návrh na vklad zástavního práva.

Raiffeisenbank nabízí svým klientům hned sedm druhů hypotečních úvěrů. Mimo výše uvedené hypotéky na bydlení má Raiffeisenbank ve svých produktech i hypotéku se zápočtem úspor. Při sjednání tohoto typu hypotéky může klient aktivně ovlivňovat náklady svého úvěru. Jinými slovy, čím větší částka se nachází na spořicímu účtu, tím méně klient zaplatí za hypoteční úvěr. Pokud by například na spořicímu účtu klienta byla částka, která se rovná zůstatku hypotéky, klient by neplatil žádnou úrokovou sazbu. Finanční prostředky na spořicímu účtu jsou klientovi neustále k dispozici.

Dalším typem úvěru je kontokorentní hypotéka. Její přednosti jsou předčasné splátky zdarma, klient může snížit úrokovou zátěž, konsolidovat úvěry z jiných bank či využívat finanční rezervu. Jinak řečeno tato hypotéka umožňuje opakovaně čerpat kontokorentní hypotéku, následně vkládat finanční prostředky zpět či samotné splácení odložit.

Mezi produkty Raiffeisenbank patří také americká hypotéka. Kladem tohoto úvěru je zejména výhodnější úroková sazba a podmínky v porovnání s klasickým hypotečním úvěrem a také zde není nutné dokládat účel potřeby finančních prostředků.

Velmi zajímavým produktem je hypotéka na pronájem. Ta je určena pro klienty, kteří chtějí investovat do nemovitosti a následně ji pronajímat. Díky tomuto produktu se jejich šance na schválení hypotečního úvěru zvýší, jelikož je možné k běžným příjmům klienta připočítat budoucí příjmy z nájemného.

Předposledním typem hypotečního úvěru je předhypoteční úvěr. Tento úvěr slouží pro případ, kdy klient nemůže zajistit půjčenou částku, jelikož hodnota nemovitosti nepostačuje k zajištění celé výše hypotečního úvěru. Banka tudíž tímto úvěrem poskytuje částečně zajištěný úvěr, a to až na dva roky. Po získání zástavního práva se tento úvěr automaticky přeměňuje na klasický hypoteční úvěr.⁴²

Banka dále nabízí i službu refinancování. Díky tomuto produktu se veškeré dosavadní závazky klienta přemístí na jeden účelový hypoteční úvěr. Výhodou

⁴² *Hypotéky*, © 2017.

refinancování je především snížení hypotečních nákladů a rychlé vyřízení žádosti o sjednání, které je do dvou pracovních dnů.⁴³

2.3 Česká spořitelna

Další nejnižší anuitní splátku, a tudíž i třetí nejvýhodnější úrokovou sazbu, nabízí Česká spořitelna, která má nejdelší tradici na území České republiky. V Praze roku tisíc osm set dvacet pět byla založena pobočka vídeňské banky Erste oesterreichische Spar-Casse pod názvem Schraňovací pokladnice pro hlavní město Prahu a pro Čechy. Později se jí začalo lidově říkat Spořitelna česká a představovala prvního předchůdce nynější České spořitelny.

Brzy nato dorazila na naše území první rakouská spořitelna Erste Group Bank AG, dále jen Skupina Erste. Svou činnost Spořitelna česká spustila dne dvanáctého února. Veškeré vklady byly z počátku úročeny čtyřmi procenty a později se úrok o jedno procento snížil. Z důvodu minimalizace rizika ztráty vkladů mohla spořitelna poskytovat pouze hypoteční půjčky, manipulovat s rakouskými státními papíry a v malém rozsahu provozovat eskont směnek.

V roce tisíc devět set padesát tři se okresní spořitelny a záložny změnily na státní spořitelny a ostatní společnosti se staly jejich pobočkami.

Počátkem roku tisíc devět set devadesát dva již byla Česká spořitelna akciovou společností. Rok před vstupem do nového tisíciletí prožívala banka špatné období a ocitla se na pokraji krachu. O záchranu společnosti se pokusila rakouská spořitelna Erste Bank der österreichisches Sparkassen, která odkoupila více než polovinu akcií České spořitelny, a stala se tak jejím novým vlastníkem.

Česká spořitelna představovala v devadesátých letech nejrozšířenější banku na území Československa. Není proto překvapivé, že byla v době rozdělení Československa zvolena k rozdělení společného federálního majetku a měny.⁴⁴

V roce dva tisíce dva je k dispozici v České republice již tisíc bankomatů České spořitelny a stejného roku společnost zakládá Nadaci České spořitelny. Roku dva tisíce jedenáct získává banka ocenění Banka roku a o rok později zakládá nadaci Depositum Bonum. Ta spravuje mimořádné výnosy z vkladních knížek, kterých se spořitelna vzdala

⁴³ Hypotéky, © 2017.

⁴⁴ de Goeij, 2015.

a věnovala je nadaci, kde se výnosy zhodnocují. Na začátku vkladu byly výnosy ve výši téměř jeden a půl miliardy korun.

V současné době má Česká spořitelna šest set třicet tři poboček a tisíc pět set šedesát pět bankomatů. Deset tisíc pět set čtyřicet pět zaměstnanců se stará o více jak čtyři miliony devět set osmdesát dva tisíc pět set osmdesát čtyři klientů.⁴⁵

2.3.1 Modelace hypotečního úvěru od společnosti Česká spořitelna

Jak znázorňuje tabulka o několik řádků níže, výchozí úroková sazba této modelace je dvě celé osmdesát devět procent. Tento úrok se ale ještě ponížil díky individuální slevě dvacet desetin procent. V případě, že klient má u České spořitelny zřízený účet a měsíční splátky jsou hrazeny z něj, klesá úroková sazba o dalších půl procent. Konečná úroková sazba klesla až na hodnotu dvě celé devatenáct procent. Jednorázový poplatek za expresní čerpání úvěru činí dva tisíce korun. Daný hypoteční úvěr bude tedy klient splácet po dobu dvaceti let a velikost měsíční splátky bude ve výši devět tisíc dvě stě devadesát devět korun. V případě, že úroková sazba za dobu splácení zůstane ve stejné výši, splatí klient celkovou částku ve výši dva miliony dvě stě třicet jedna tisíc sedm set šedesát korun. Zaplatí tedy navíc čtyři sta třicet jedna tisíc sedm set šedesát korun oproti zapůjčené částce.

Tabulka 4 Modelace hypotečního úvěru od společnosti Česká spořitelna

<i>Celková výše měsíční splátky</i>	9 299 Kč
<i>Základní úroková sazba</i>	2,89 %
<i>Individuální sleva z úrokové sazby</i>	0,70 %
<i>Výsledná úroková sazba</i>	2,19 %
<i>Celková splatná částka</i>	2 231 760 Kč
<i>Rozdíl mezi půjčenou a splacenou částkou</i>	431 760 Kč

Česká spořitelna nabízí svým klientům řadu výhod a bonusů. Mezi nejvýznamnější patří především možnost navýšit, popřípadě snížit hodnotu měsíční splátky až o třicet procent. Banka také umožňuje pozastavit splácení až po dobu tří měsíců. Hypoteční úvěr získá klient i bez nutnosti dokládání faktur ohledně výstavby. Dalším kladem této společnosti je skutečnost, že nabídku úvěru lze vytvořit přes telefon či email. Daná modelace

⁴⁵ de Goeij, 2015.

je poté platná po dobu třiceti dnů, kdy klient během této doby má možnost uzavřít danou smlouvu na pobočce banky či v jejích hypotečních centrech.

Zpracování a správa hypotečního úvěru je bez poplatku a zdarma je také online ocenění bytu.

Česká spořitelna dále nabízí několik možností snížení úrokové sazby. Za předpokladu splácení úvěru z aktivního osobního účtu České spořitelny dojde ke snížení úrokové sazby o již zmíněné půl procento. Při založení hypotečního úvěru společně s pojištěním schopnosti splácet se zmenší úroková sazba o další dvě desetiny procenta.

K uzavření hypotečního úvěru není nezbytné vlastnit nemovitost. Jako zástava se běžně používá kupovaná nemovitost či nemovitost, která je ve vlastnictví příbuzných či známých. Další silnou stránkou společnosti je i rychlé vyřízení žádosti o úvěr. Finanční prostředky může klient využívat již od druhého dne po podepsání smlouvy.⁴⁶

Na stránkách České spořitelny je volně dostupný kompletní ceník služeb vztahujících se k hypotečnímu úvěru. Jelikož výše zpracovaná modelace úvěru se týká výstavby rodinného domu, následující poplatky se budou týkat pouze odhadu této nemovité věci. Ocenění rodinného domu ve stávajícím stavu je zpoplatněno částkou čtyři tisíce devět set korun. Pokud by byl tento dům pouze ve výstavbě či projektu, částka za ocenění by o pět set korun narostla. Stejný poplatek, tedy pět tisíc čtyři sta korun, by platil i při rekonstrukci rodinného domu. Za protokol o stavu celkové výstavby zaplatí dále klient tři tisíce šest set korun. Veškeré zmíněné poplatky za ocenění se mohou ještě navýšit o tisíc dvě stě korun, a to v případě expresního vyhodnocení do dvou dnů.⁴⁷

Česká spořitelna dále nabízí i služby, které si klient může za jednorázový poplatek sjednat k hypotečnímu úvěru. Jednorázový poplatek tři tisíce korun umožňuje rozšíření základního hypotečního úvěru o následující služby: Zrychlená výstavba či již zmíněná variabilita splátek, díky které lze změnit částku měsíční splátky či pozastavit splácení až na tři měsíce. Další služba, která se může vázat k hypotečnímu úvěru od České spořitelny, je překlenovací financování. Jinými slovy se jedná o takový druh půjčky, kdy peníze klient dostane ihned po uzavření smlouvy, ale na již samotné splacení má dva roky. Během této

⁴⁶ *Pojištění nemovitosti*, © 2017.

⁴⁷ *Hypotéka*, © 2017.

doby má čas například na dostavění nového domu či prodej starého bydlení. Tato služba je také zpoplatněna jednorázovou částkou tři tisíce korun.

K dalším nákladům, které mohou být klientovi kalkulovány, patří například životní i neživotní pojištění či různé katastrální poplatky a poplatky za ověření totožnosti klienta.

Banka umožňuje i mimořádné splacení hypotečního úvěru, kdy lze celý úvěr či pouze jeho část splatit kdykoli v době platnosti smlouvy. Mimořádnou splátku je ale nutné bance oznámit minimálně sedm pracovních dní předem. Klient však musí počítat s dalšími náklady týkajícími se mimořádné splátky. Přesnou částku poplatku za předčasné splacení banka oznámí až po obdržení žádosti o mimořádném splacení.

V případě, že klient poruší smluvní podmínky hypotečního úvěru, hrozí mu následující důsledky: Jestliže nejsou dodržovány podmínky u nepeněžitěho dluhu, má banka právo na úhradu nákladů, které vznikly důsledkem prodlení, a dále na smluvní pokutu ve výši jednoho procenta z úvěrové částky. Pokud se jedná o peněžitý dluh, opět si banka nárokuje náhradu nákladů a úrok z prodlení, jehož výše je uvedena v právních předpisech. Následující řádky vypovídají o dalších právech České spořitelny, které může uplatnit v případě neplnění smluvních podmínek. *„Vedle výše uvedeného můžeme uplatnit další práva podle obchodních podmínek, např. uložit přiměřená opatření k nápravě negativního stavu, pozastavit nebo odmítnout s konečnou platností právo čerpat úvěrovou částku, požadovat vrácení jistiny a splacení všech pohledávek z úvěru nebo jejich část a můžeme též odstoupit od smlouvy o úvěru nebo tuto smlouvu vypovědět. V případě zesplatnění úvěru můžeme dluhy vymáhat soudní cestou včetně následného nuceného výkonu rozhodnutí. Pohledávku ze smlouvy můžeme rovněž prodat jakékoli třetí osobě. Důsledkem prodlení bude také záznam o prodlení v úvěrovém registru, který může být překážkou pro poskytnutí nového úvěru u nás nebo jiné finanční instituce v budoucnu.“*⁴⁸

2.4 ČSOB

Čtvrtý nejvýhodnější hypoteční úvěr nabízí společnost ČSOB, která byla státem zřízena roku tisíc devět set šedesát čtyři za účelem nabídky služeb týkajících se financování zahraničního obchodu a volnoměnových operací na československém trhu. V roce tisíc devět set devadesát devět došlo k převedení majetku banky z vlastnictví státu do vlastnictví KBC Bank. Tato belgická banka je dceřinou společností mezinárodní

⁴⁸ Hypotéka, © 2017.

bankopojišťovací skupiny KBC Group. ČSOB až do roku dva tisíce osm představovala československou banku a působila v obou státech, po tomto roce se slovenská pobočka stala samostatnou právnickou osobou.

ČSOB je určena jak fyzickým osobám, tak i malým a středním podnikům, korporátním a institucionálním klientům. Na území České republiky působí tato banka hned pod třemi značkami. Pobočky nesou název ČSOB, finanční centra označení Era a pod obchodní značkou Poštovní spořitelna se nacházejí obchodní místa České pošty.

ČSOB poskytuje svým klientům celou řadu bankovních produktů a služeb, mezi kterými nechybí ani nabídka služeb ostatních společností skupiny ČSOB.

„Skupina ČSOB je tvořena bankou a společnostmi, s nimiž je banka propojena. Finanční skupina ČSOB zahrnuje strategické společnosti v ČR ovládané přímo či nepřímo ČSOB, případně KBC, které nabízejí finanční služby, a to Hypoteční banku, ČSOB Pojišťovnu, Českomoravskou stavební spořitelnu, ČSOB Penzijní společnost, ČSOB Leasing, ČSOB Asset Management, ČSOB Factoring a skupinu Patria.“⁴⁹

Banka mimo jiné nabízí například financování bydlení, různá pojištění, penzijní fondy, ale i produkty kolektivního financování a správu aktiv, leasing, factoring či služby týkající se obchodování s akcemi na finančních trzích.

Ke konci roku dva tisíce šestnáct zaměstnávala ČSOB osm tisíc dvě stě třicet dva pracovníků. Ti se starali o více než dva miliony osm set tisíc klientů. Počet poboček ke stejnému datu byl dvě stě třicet osm, dále banka poskytuje třicet devět finančních center a přes tři tisíce obchodních míst České pošty. Po celém území České republiky najdou klienti přes tisíc šedesát bankomatů.⁵⁰

2.4.1 Modelace hypotečního úvěru od společnosti ČSOB

Při splnění všech podmínek k hypotečnímu úvěru nabízí ČSOB základní úrokovou sazbu tři celé šedesát devět procent. Tuto hodnotu sazby lze ale, stejně tak jako u předchozích společností, razantně ponížít.

Základní úroková sazba klesá o jedna celá čtyřicet desetin procent. Toto snížení úrokové sazby je možné díky akční nabídce, jež ponížila úrok o celé jedno procento. Dále v případě, že žadatel o hypoteční úvěr je současně i klientem banky, sníží se úroková sazba

⁴⁹ O ČSOB a skupině, © 2017.

⁵⁰ Tamtéž, © 2017.

automaticky o třicet desetin procent a o další jednu desetinu procent klesá úroková sazba v případě splácení úrokových sazeb inkasem. Výsledná úroková sazba tedy činí dvě celé dvacet devět procent.

Celková výše měsíční splátky tedy činí devět tisíc tři sta padesát pět korun. Souhrnná částka splatná za dobu úvěru sahá do výše dva miliony dvě stě čtyřicet pět tisíc dvě stě korun. Z této hodnoty vyplývá, že rozdíl oproti půjčené částce činí čtyři sta čtyřicet pět tisíc dvě stě korun.

Vypracovaná modelace hypotečního úvěru od ČSOB je pro přehlednější orientaci jednotlivých výsledků shrnutá do následující tabulky níže.

Tabulka 5 Modelace hypotečního úvěru od společnosti ČSOB

<i>Celková výše měsíční splátky</i>	9 355 Kč
<i>Základní úroková sazba</i>	3,69 %
<i>Individuální sleva z úrokové sazby</i>	1,40 %
<i>Výsledná úroková sazba</i>	2,29 %
<i>Celková splatná částka</i>	2 245 200 Kč
<i>Rozdíl mezi půjčenou a splacenou částkou</i>	445 200 Kč

Sjednání a vedení hypotečního úvěru je pro klienta bezplatné. Zdarma je také expresní ocenění bytu, které se provádí pomocí cenové mapy pro jednotlivé lokality. Další ocenění si ale již klient hradí sám. Za zjednodušené ocenění nemovitosti si banka účtuje jednorázový poplatek ve výši jeden tisíc devět set korun. Oproti tomu standardní ocenění nemovité věci je zpoplatněno částkou tři tisíce devět set korun. Tento poplatek platí ale pouze pro byt či nebytové jednotky. Ocenění rodinného domu či objektu rodinné rekreace už dosahuje do výše čtyři tisíce devět set korun. A částkou devět tisíc devět set korun je zpoplatněno ocenění všech ostatních typů nemovitostí.⁵¹

Mezi kladné aspekty hypotečního úvěru od ČSOB patří veškerá dokumentace v přehledné elektronické podobě či možnost aktivně se spolupodílet na tvorbě nové úrokové sazby v době refixace. Klient dále může využít jednoduché žádosti o změnu týkající se hypotečního úvěru a výhodné je i informování od banky na blížící se důležité termíny.

⁵¹ *Hypotéka*, © 2017.

Od září tohoto roku navíc banka nabízí svým klientům garantovanou úrokovou sazbu ve výši dvě celé dvacet devět procent za předpokladu, jedná-li se o hypoteční úvěr s fixací úrokové sazby na tři, popřípadě pět let. Tato nabídka je dále podmíněna sjednáním bankovního účtu a pojištění u ČSOB. Další podmínkou je také výše úvěru do osmdesáti procent hodnoty zastavované nemovitosti.

Další výhodou daného úvěru je i bezplatné zavedení a správa bankovního účtu. Banka dále nabízí svým klientům vyřízení odhadu ceny nemovitosti a výpisu z katastru nemovitostí. Klient si také může zvolit velikost jednotlivých měsíčních splátek, které si může rozložit do intervalu od pěti do čtyřiceti let. Příznivá pro klienty je i skutečnost, že nemusejí dokládat bance jednotlivé faktury spojené s výstavbou nemovitosti či s rekonstrukcí.⁵²

I ČSOB samozřejmě nabízí možnost mimořádné splátky. Pro její bezplatné využití však musí klient dodržet následující pravidla: Bezplatná možnost mimořádné splátky je možná pouze v případě, že byla uskutečněna do tří měsíců od doby platnosti nové výše úrokové sazby. Dále také v případě snížení schopnosti splácet hypoteční úvěr z důvodu úmrtí, dlouhodobé nemoci či invalidity. Poslední možnost mimořádné splátky je její uskutečnění v průběhu jednoho měsíce před dnem výročí uzavření smlouvy a její výše nesmí přesáhnout dvacet pět procent celkové výše hypotečního úvěru.⁵³

V opačném případě - při nesplacení úvěru - hrozí klientovi různé důsledky. Konkrétní postihy ale banka veřejně uvedené nemá a vždy každý případ neschopnosti splácení hypotéky řeší individuálně.

2.5 Komerční banka

Komerční banka patří k největším bankám nejen v České republice, ale i ve střední a východní Evropě. Hypoteční úvěr ale ze všech pěti modelací nabízí nejméně výhodný.

Komerční banka je mateřskou společností Skupiny KB a od roku dva tisíce jedenáct je členem mezinárodní skupiny Société Générale. Představuje univerzální banku, která nabízí velké množství služeb, zahrnující retailové, podnikové a investiční podnikání. Mimo to poskytuje svým klientům specializované produkty, mezi které se řadí penzijní připojištění, stavební spoření, faktoring, spotřebitelské úvěry a pojištění.

⁵² *Hypotéka*, © 2017.

⁵³ *Tamtéž*, © 2017.

V roce dva tisíce patnáct měla banka jeden milion šest set klientů. Průměrný počet zaměstnanců ve stejném roce byl osm tisíc čtyři sta dvacet jedna. Bankovní služby poskytovala na tři sta devadesáti devíti pobočkách a po celé republice bylo k dispozici sedm set sedmdesát dva bankomatů.

Obsluha korporátní klientely se dělí dle výše ročního obrátu klienta a dle služeb, které využívá. Veškeré společnosti, jejichž roční obrat je v rozmezí mezi šedesáti a tisíc pěti sty miliony korun jsou obsluhovány prostřednictvím deseti korporátních divizí, které jsou určené pro střední podniky a municipality. Společnosti s vyšším obrátem jsou obsluhovány čtyřmi divizemi pro velké podniky.⁵⁴

Komerční banka byla v České republice založena v roce tisíc devět set devadesát, vyčleněním obchodní činnosti z bývalé Státní banky československé. O dva roky později se banka stala akciovou společností. Hlavními vlastníky akcií setrvávají Fondy národního majetku ČR a SR a akcie byly vloženy do kuponové privatizace. V roce tisíc devět set devadesát čtyři došlo ke zvýšení základního kapitálu na částku devět miliard pět set dva milionů korun. V roce dva tisíce jedna byly prováděny manažerské kontroly banky prostřednictvím Sociétés Générale a také bylo sestaveno nové představenstvo. Société Générale dále odkoupila státní podíl banky za čtyřicet miliard korun.

V roce dva tisíce tři získala Komerční banka ocenění Nejdynamičtější a Nejdůvěryhodnější banka roku a stejného roku zavedla první čipové karty. O rok později vyhrála cenu Banka roku 2004.

V roce dva tisíce šest Komerční banka navýšila svůj podíl ve společnosti o šedesát procent, tím, že odkoupila zbývající akcie společnosti Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., dále jen Modrá pyramida, čímž se její podíl ve společnosti dostal na sto procent. Tímto krokem se jí podařilo oslovit přes osm set tisíc klientů Modré pyramidy. O rok později získala banka již po třetí titul Banka roku 2007 a Modrá pyramida vyhrála cenu Stavební spořitelna roku 2007.⁵⁵

V roce dva tisíce osm se Komerční banka zapojila do projektu odběru Zelené energie, organizovaného skupinou ČEZ, a.s. Podepsáním smlouvy se banka uvázala používat obnovitelné zdroje energie a chránit životní prostředí.

⁵⁴ *Základní informace*, © 2017.

⁵⁵ *Historie společnosti*, © 2017.

Jako první banka v České republice zavedla v roce dva tisíce deset online investiční kalkulačku. V dalších letech získala banka řadu ocenění. Již poněkolkáté obhájila svůj titul cenou Banka roku 2011 a Banka roku 2012. V kategorii Nejdůvěryhodnější banka roku a v kategorii Hypotéka roku získala Komerční banka v roce dva tisíce dvanáct druhé místo a téhož roku se umístila i na třetím místě v kategorii Banka bez bariér. O dva roky později si banka svou prestiž obhájila dalšími oceněními Nejlepší banka a Komerční pojišťovna cenou Nejlepší životní pojišťovna. V tomto roce se také stala generálním partnerem Národní galerie v Praze.⁵⁶

Komerční banka striktně dohlíží na dodržování zodpovědného řízení rizik a otevřenou komunikaci. Komerční banka se snaží eliminovat provozní dopady banky na životní prostředí. Všem zaměstnancům je umožněno třídit odpad, dále mají k dispozici sběrné boxy na baterie. Banka se také zapojuje do recyklace kazet a tonerů do tiskáren, svítidel, stavebního odpadu a odpadu z kuchyní či chladiv z klimatizací. Komerční banka je každým rokem součástí mnoha kulturních a sportovních událostí a také se zapojuje do podporování sociálně a duševně znevýhodněných lidí.⁵⁷

2.5.1 Modelace hypotečního úvěru od společnosti Komerční banka

V závěrečné modelaci jsou opět zohledněny veškeré požadavky na hypoteční úvěr. Při splnění všech uvedených podmínek nabízí Komerční banka úrokovou sazbu ve výši dvě celé třicet devět procent. Přestože Komerční banka nabízí snížení úrokové sazby, vypracovaná modelace nezahrnuje žádné zvýhodnění či snížení úrokové sazby.

Komerční banka uvádí i hodnotu roční procentní sazby nákladů. Ta dosahuje výše dvě celé čtyřicet pět procent. Součástí RPSN je i několik poplatků. Do hodnoty je započítána částka dva tisíce devět set korun za zpracování a vyhodnocení žádosti o hypoteční úvěr. Dále jeden tisíc korun za návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí a stejná částka za návrh na výmaz zástavního práva k nemovitostem z katastru nemovitostí. Celkově je tedy do roční procentní sazby nákladů mimo jiné započítaná částka čtyři tisíce devět set korun.

Výše anuitní měsíční splátky činí devět tisíc čtyři sta sedmdesát tři korun. Celkově tedy klient za dobu trvání úvěru zaplatí částku dva miliony dvě stě sedmdesát tři tisíc pět set

⁵⁶ *Historie společnosti*, © 2017.

⁵⁷ *Společenská odpovědnost*, © 2017.

dvacet korun. Což ve výsledku znamená, že splacená částka se liší oproti zapůjčené částce o čtyři sta sedmdesát tři tisíc pět set dvacet korun.

Veškeré údaje zmíněné v předcházejících řádcích opět zpřehledňuje následující tabulka.

Tabulka 6 Modelace hypotečního úvěru od společnosti Komerční banka

<i>Celková výše měsíční splátky</i>	9 473 Kč
<i>Výše RPSN</i>	2,45 %
<i>Výsledná úroková sazba</i>	2,39 %
<i>Celková splatná částka</i>	2 273 520 Kč
<i>Rozdíl mezi půjčenou a splacenou částkou</i>	473 520 Kč

Nutností pro získání hypotečního úvěru u Komerční banky je založení bankovního účtu u této společnosti, který následně slouží k hrazení jednotlivých splátek. Pro nárokování výše uvedené hodnoty úrokové sazby je tedy klient povinen přeměrovat své příjmy na účet Komerční banky.

Komerční banka dále nabízí snížení úrokové míry i v případě založení rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. Toto rizikové pojištění musí být ujednáno ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu jeho trvání.

Komerční banka si vyhrazuje právo na další poplatky týkající se hypotečních úvěrů. Patří sem například poplatky za vyhodnocení rizik spojených s bytovou jednotkou či rodinným domem. Tyto poplatky činí jeden tisíc korun, avšak v případě zrychleného vyřízení zroste částka na čtyři a půl tisíce korun. Jeden tisíc až dva tisíce devět set korun představují poplatky za vypracování zprávy o stavu výstavby a rekonstrukce. Částka se liší dle počtu zpráv. Čerpání úvěru na návrh na vklad je zpoplatněno částkou jeden a půl tisíc korun. V případě, že má klient zájem o službu Flexibilita úvěru, zaplatí si za ní každý měsíc devatenáct korun. Banka si dále může nárokovat poplatky za ověření podpisu na zástavní smlouvě k nemovitosti či na pojištění této nemovitosti.

Kladným aspektem hypotečního úvěru u Komerční banky je skutečnost, že umožňuje odpočet již zaplacených úroků od základu daně z příjmu. Zásadní výhodou je i možnost částečného či veškerého splacení hypotečního úvěru bez sankcí. Tato šance je klientovi

nárokována vždy ke konci platnosti úrokové sazby. Banka dále nabízí mimořádné splácení jedné čtvrtiny úvěru, a to bezplatně každý rok v den výročí uzavření smlouvy.

Klíčové při rozhodování klientů, zda zvolit právě Komerční banku, je i zaručení čerpání úvěru již po dvou týdnech po předložení veškerých dokumentů. Banka také umožňuje využívat půjčené finanční prostředky již dle návrhu zástavního práva.

Komerční banka nabízí svým klientům hned šest druhů hypotečních úvěrů. Mimo klasické účelové hypotéky poskytuje i flexibilní hypotéku, která umožňuje snížení měsíčních splátek či jejich přerušení až na dobu tří měsíců. Dalším druhem úvěru je hypotéka 2v1. Ta představuje možnost získání dalšího, avšak neúčelového úvěru, například na vybavení domácnosti. Tento úvěr sahá až do výše čtyři sta tisíc korun. V případě, že klient ještě nevlastní nemovitost, kterou by použil k zajištění, je pro něj nejvýhodnější další typ hypotečního úvěru - předhypoteční úvěr. Jedná se o krátkodobý úvěr až do výše devadesáti procent hodnoty zastavované nemovitosti, a tedy o možnost investování do nemovitosti již v okamžiku, kdy žadatel nedosahuje na klasický hypoteční úvěr. Jinou variantou úvěru je americká hypotéka, u které se bance nedokládá účel použití finančních prostředků. Tato půjčka na cokoli může dosahovat až výše sedmdesáti procent hodnoty nemovitosti. Banka dále nabízí hypotéku na výstavbu nebo rekonstrukci a hypotéku na refinancování.

Komerční banka samozřejmě počítá i s nenadálými událostmi, které mohou ovlivnit schopnost klienta splácet úvěr. V případě nemoci či ztráty zaměstnání je možné odložit jednotlivé splátky. Sjedná-li si klient k hypotečnímu úvěru i rizikové životní pojištění, přebírá na určitou dobu zodpovědnost za splácení úvěru daná pojišťovna.

Stále zvyšujícím se problémem je i rozchod partnerů a následné splácení společného úvěru. Komerční banka v této souvislosti nabízí hned tři řešení. První variantou je pokračování v dosavadním splácení úvěru beze změn. Dalším východiskem je prodej nemovitosti a následné splácení nemovitosti, včetně rozdělení zbylých finančních prostředků mezi oba manžele. Pokud by se manželům ani toto řešení nezamlouvalo, nabízí se třetí možnost, která umožňuje vyvázání jednoho z manželů z hypotečního úvěru.⁵⁸

Následky, které klientovi hrozí za nesplácení jednotlivých splátek, nemá ani Komerční banka veřejně přístupné. Vše se opět řeší individuálně na pobočce banky.

⁵⁸ *Průvodce bezstarostnou hypotékou*, © 2017.

2.6 Komparativní analýza nabídek

Tabulka 7 Shrnutí výsledků modelací

Název společnosti	Výsledná úroková sazba	Celková splatná částka	Rozdíl mezi půjčenou a splacenou částkou
Moneta Money Bank	1,97 %	2 179 200 Kč	379 200 Kč
Raiffeisenbank	2,09 %	2 203 920 Kč	403 920 Kč
Česká spořitelna	2,19 %	2 231 760 Kč	431 760 Kč
ČSOB	2,29 %	2 245 200 Kč	445 200 Kč
Komerční banka	2,39 %	2 273 520 Kč	473 520 Kč

Výše uvedená tabulka srovnává veškeré modelace uvedené v odborné práci. Z tabulky je zřejmé, že nejnižší úrokovou sazbu nabízí Moneta Money Bank. Hodnota úrokové sazby pod hranici dvou procent, konkrétně jedna celá devadesát sedm procent, zaručí rozdíl oproti půjčené částce a částce splacené ve výši tři sta sedmdesát devět tisíc dvě stě korun. Velikost měsíční splátky činí devět tisíc osmdesát korun.

Společností s druhou nejnižší sazbou je Raiffeisenbank s hodnotou dvě celé devět setin procent úrokové sazby. Při sjednání tohoto typu úvěru by klient každý měsíc splácel částku devět tisíc sto osmdesát tři tisíc korun a na konci doby splatnosti by výsledná hodnota splacené částky vzrostla na dva miliony dvě stě tři tisíc devět set dvacet korun.

Uprostřed pomyslného žebříčku se umístila Česká spořitelna, která ve vypracované modelaci uvedla výslednou úrokovou sazbu ve výši dvě celé devatenáct procent. Výše anuitní splátky je devět tisíc dvě stě devadesát devět korun. Celková splatná částka dosahuje dvou milionů dvě stě třicet jedna tisíc sedm set šedesát korun. Z této částky je patrné, že klient zaplatí o čtyři sta třicet jedna tisíc sedm set šedesát korun více, než je zapůjčená suma.

Čtvrtá nejnižší úroková sazba se nachází u hypotečního úvěru od ČSOB, kde velikost měsíční splátky činí devět tisíc tři sta padesát pět korun. Po sečtení všech dvou set čtyřiceti splátek zjistíme, že klient zaplatí za celou dobu splacení dva miliony dvě stě čtyřicet pět tisíc dvě stě korun. Zaplatí tedy bance navíc částku čtyři sta čtyřicet pět tisíc dvě stě korun.

Nejvyšší úrokovou sazbu, a tudíž i nejvyšší rozdíl mezi půjčenou a splacenou částkou, nabízí Komerční banka. Výsledná úroková sazba hypotečního úvěru představuje hodnotu dvě celé třicet devět procent a výše měsíční splátky dosahuje do výše devíti tisíc

čtyři sta sedmdesát tři korun. V případě sjednání hypotečního úvěru od Komerční banky bude výsledný součet všech dvou set čtyřiceti splátek činit dva miliony dvě stě sedmdesát tři tisíc pět set dvacet korun. Ze zmíněné částky je zřejmé, že rozdíl dané částky oproti částce půjčené by narostl až do hodnoty čtyři sta sedmdesát tři tisíc pět set dvacet korun.

Tabulka dále poukazuje na rozdíl mezi nejvýhodnější a naopak nejméně výhodnou nabídkou, který představuje žádná celá čtyřicet dva procent. Tato hodnota by se mohla na první pohled zdát zanedbatelná. Ovšem při zohlednění skutečnosti, že doba splatnosti úvěru je dvacet let - čili představuje dvě stě čtyřicet anuitních splátek - už se z necelého půl procenta stává velmi markantní rozdíl.

Pro lepší představu znázorňuje následující tabulka rozdíly mezi jednotlivými měsíčními částkami a celkovými splátkami za rok a za celé splatné období.

Tabulka 8 Výše splátek u jednotlivých společností

Název společnosti	Výsledná úroková sazba	Výše měsíční splátky	Výše splátky za rok	Výše splátky na konci splatnosti
Moneta Money Bank	1,97 %	9 080 Kč	108 960 Kč	2 179 200 Kč
Raiffeisenbank	2,09 %	9 183 Kč	110 196 Kč	2 203 920 Kč
Česká spořitelna	2,19 %	9 299 Kč	111 588 Kč	2 231 760 Kč
ČSOB	2,29 %	9 355 Kč	112 260 Kč	2 245 200 Kč
Komerční banka	2,39 %	9 473 Kč	113 676 Kč	2 273 520 Kč

Výše jednotlivých měsíčních splátek se od sebe liší opravdu jen o malé částky. Zpravidla v řádech korun či stovek. Rozdíl oproti výši měsíční splátky u Monety Money Bank a splátky u Komerční banky je pouhých tři sta devadesát tři korun. Tato částka se může jevit opět jako nepodstatný rozdíl. Ovšem při přepočtu na celkové splátky za rok rozdíl vzroste až na částku čtyři tisíce sedm set šestnáct korun. Největší mírou se pak rozdíl necelého půl procenta mezi výší úrokové sazby od Monety Money Bank a Komerční banky samozřejmě projeví na konci doby splatnosti. Zde by už zmíněný rozdíl představoval částku devadesát čtyři tisíc tři sta dvacet korun.

Rozdíl mezi součtem celkové splátky na konci období od nejvýhodnější společnosti Monety Money Bank a Raiffeisenbank, která z uvedených pěti modelací zaručuje druhou nejnižší úrokovou sazbu, by byl dvacet čtyři tisíc sedm set dvacet korun. Rozdíl mezi

celkovou splatnou částkou u Raiffeisenbank a třetí nejvýhodnější společností České spořitelny by dosahoval do výše dvaceti sedmi tisíc osm set čtyřiceti korun. U České spořitelny by potenciální klient zaplatil o třináct tisíc čtyři sta čtyřicet korun méně než na konci splatnosti u ČSOB. V případě porovnávání dvou nejméně výhodných hypotečních úvěrů bude celková splacená částka u hypotečního úvěru sjednaného u ČSOB o dvacet osm tisíc tři sta dvacet korun nižší než u Komerční banky.

Pokud by se zohledňovala u jednotlivých modelací pouze základní úroková sazba a ne výsledná, která je snížena o různé individuální slevy, byl by výsledek komparativní analýzy úplně jiný.

V následující tabulce jsou jednotlivé modelace srovnány podle výše základní úrokové sazby, tedy bez jakéhokoli snížení.

Tabulka 9 Srovnání hypotečních úvěrů podle základní úrokové sazby

Název společnosti	Základní úroková sazba	Velikost snížení úrokové sazby	Rozdíl mezi splatnou částkou při výsledné a základní úrokové sazbě
Komerční banka	2,39 %	0 %	0 Kč
Moneta Money Bank	2,47 %	0,5 %	103 680 Kč
Raiffeisenbank	3,59 %	1,5 %	321 600 Kč
ČSOB	3,69 %	1,4 %	302 640 Kč
Česká spořitelna	3,89 %	0,7 %	140 400 Kč

Jak je z tabulky patrné, v případě základní úrokové sazby by společnost Komerční banka, která z hlediska výsledné úrokové sazby skončila na posledním místě, poskytovala nejvýhodnější hypoteční úvěr z hlediska úrokové sazby. Jako jediná ve vypracované modelaci uvedla pouze základní úrokovou sazbu a žádné snížení nenabízela, tedy kromě snížení při založení rizikového životního pojištění, které však v modelaci nebylo zahrnuto.

Druhou nejnižší základní úrokovou sazbu má společnost Moneta Money Bank, která v případě výsledné úrokové sazby, snížené o půl procenta, představovala nejvýhodnější nabídku hypotečního úvěru. Rozdíl mezi výslednou velikostí splatné částky na konci období v případě základní a snížené úrokové sazby by byl ve výši sto tři tisíc šest set osmdesát korun.

Největší rozdíl mezi základní a výslednou úrokovou sazbou je u společnosti Raiffeisenbank, kdy se tyto hodnoty liší o jeden a půl procenta. Celková splatná částka by tedy při této úrokové sazbě byla o tři sta dvacet jedna tisíc šest set korun vyšší než u snížené úrokové sazby.

Stejného výsledku jako při snížené úrokové sazbě dosáhla ČSOB i při té základní, a tudíž v obou případech představuje čtvrtou nejvíce výhodnou nabídku. Rozdíl úrokových sazeb je ale také jako u předchozí společnosti výrazný. Základní úroková sazba je o jedna celá čtyři procent vyšší, a tudíž by se i splatná částka navýšila o tři sta dva tisíc šest set čtyřicet korun.

Nejvyšší základní úrokovou sazbu uvedla Česká spořitelna a oproti výsledné úrokové sazbě klesla z třetího nejvýhodnějšího hypotečního úvěru na nejméně výhodný, a to i přesto, že se hodnota úrokové sazby navýšila o pouhých žádná celá sedm procent. Rozdíl mezi splatnou částkou při výsledné a základní úrokové sazbě by tak za dvacet let nabyl hodnoty sto čtyřicet tisíc čtyři sta korun.

ZÁVĚR

Hypoteční úvěry mají v současné době široké rozšíření a staly se běžně využívanými produkty bank. Tato skutečnost měla za následek potíže s vyhledáváním informací při psaní této práce. Ty byly v případě elektronických zdrojů psány velmi laicky a neodborně, z důvodu právě snazšího pochopení pro žadatele. Oproti tomu knižní odborné zdroje byly často starší deseti let a většina novějších knih byla opět zpracována spíše jako pomocná příručka pro žadatele o hypoteční úvěr.

Během zpracování praktické části odborné práce jsem se potýkala převážně s neochotou ze strany bankovních společností. Kromě České spořitelny mi v každé ze zbývajících čtyř bank odmítli vypracovat modelaci hypotečního úvěru po zjištění záměru potřeby modelace do bakalářské práce. Pracovníci bank mě odkázali na volně dostupné hypoteční kalkulačky, i přes mé upozornění, že dané modelace jsou přes tyto kalkulačky velmi nepřesné a zároveň velmi omezené z hlediska zadávání požadavků. Musela jsem tedy banky navštívit znovu na jiné pobočce a předstírat skutečný zájem o hypoteční úvěr. Teprve tehdy mi pracovníci modelace vypracovali.

Hlavním cílem práce bylo provést komparativní analýzu hypotečních úvěrů a vyhodnotit jednotlivé modelace od nejvýhodnější po nejméně výhodnou z hlediska výše úrokové sazby. K dalším cílům se řadilo především vysvětlení základní problematiky hypotečních úvěrů.

Domnívám se, že zadané cíle této práce uvedené v úvodu jsem splnila a poskytla jsem ucelený přehled o hypotečních úvěrech včetně jednotlivých modelací.

Z uvedených modelací hypotečního úvěru, vypracovaných od pěti vybraných bankovních společností, je patrné, že nejvýhodnější úrokovou sazbu nabízí Moneta Money Bank. Její výsledná úroková sazba, jako jediná z uvedených pěti modelací, klesla pod dvě procenta. Díky úrokové sazbě jedna celá devadesát sedm procent je rozdíl mezi půjčenou a splacenou částkou pouhých tři sta sedmdesát devět tisíc dvě stě korun, čímž se řadí k jediné společnosti nabízející rozdíl mezi zmíněnými částkami pod hranici čtyři sta tisíc korun.

Na druhém místě se umístila společnost Raiffeisenbank s úrokovou sazbou dvě celé devět setin procent. Celková splatná částka bude po skončení doby splatnosti úvěru ve výši dvou milionů dvě stě tři tisíc devět set dvacet korun.

Třetí nejnižší úroková sazba při daných požadavcích je u hypotečního úvěru od České spořitelny. Zde je úroková sazba ve výši dvě celé devatenáct procent a klient tedy bance zaplatí navíc čtyři sta třicet jedna tisíc sedm set šedesát korun oproti půjčené částce.

Takřka nejvyšší úroková sazba se nachází u hypotečního úvěru od ČSOB. Hodnota úrokové sazby je dvě celé dvacet devět procent a celková splatná částka na konci platnosti úvěru bude ve výši dva miliony dvě stě čtyřicet pět tisíc dvě stě korun.

Z uvedených modelací hypotečního úvěru od vybraných pěti společností vyšla Komerční banka jako nejméně výhodná, z hlediska úrokové sazby a daných požadavků. Společnost při splnění všech požadavků pro sjednání hypotečního úvěru poskytuje úrokovou sazbu dvě celé třicet devět procent. Klient by tak v případě vybrání této banky zaplatil navíc oproti půjčené částce čtyři sta sedmdesát tři tisíc pět set dvacet korun. Rozdíl by tedy v tomto případě oproti nejvýhodnějšímu hypotečnímu úvěru od Monety Money Bank dosahoval do výše devadesáti čtyř tisíc tři sta dvaceti korun za celou dobu splatnosti úvěru. Z krátkodobějšího hlediska by klient za hypoteční úvěr od Komerční banky zaplatil o tři sta devadesát tři korun měsíčně více, než by zaplatil v případě sjednání hypotečního úvěru u Monety Money Bank, která z vybraných modelací vyšla jako nejvýhodnější.

Za nejdůležitější poznatky celé práce považuji především výsledky modelací hypotečních úvěrů. Zanedbatelné nejsou ale ani definice jednotlivých pojmů či stručné seznámení s problematikou hypotečních úvěrů.

Jako ve většině prací by se dalo určitě i v této pokračovat. Případné rozšíření by se mohlo zabývat více teoretickou částí práce, kde by tematika hypotečních úvěrů byla rozebrána více do hloubky. Praktická část by mohla obsahovat více modelací od dalších společností, popřípadě nastínit konkrétní podmínky pro schválení daného hypotečního úvěru u každé společnosti.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

BIBLIOGRAFIE

HYBLEROVÁ, Šárka. 2010. *Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr*. Liberec: Technická univerzita v Liberci. ISBN 978-80-7372-673-7.

REED, David. 2010. *Mortgage Confidential: What You Need to Know That Your Lender Won't Tell You*. 2. vyd. New York: AMACOM. ISBN 978-0-8144-1543-6.

CITACE

BANKY.CZ. © 2018. *DSTI (DEBT SERVICE TO INCOME)*. [online]. Brno: Top-in.cz. [cit. 2018-03-06]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/dsti/>.

BANKY.CZ. © 2018. *DTI (DEBT TO INCOME)*. [online]. Brno: Top-in.cz. [cit. 2018-03-06]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/dti/>.

BOUŠOVÁ, Kateřina. 2007. *Nejste schopni splácet hypotéku? Poradíme vám, co dělat!*. [online]. [cit. 2018-02-24]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/18637-nejste-schopni-splacet-hypoteku-poradime-vam-co-delat!>.

ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ. 2011. *Základy financí*. Praha: GRADA Publishing. ISBN 978-80-247-3669-3.

ČESKÁ SPOŘITELNA. © 2017. *Hypotéka*. [online]. Praha: Česká spořitelna. [cit. 2017-11-10]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>.

ČESKÁ SPOŘITELNA. © 2017. *Pojištění nemovitosti na rok zdarma*. [online]. Praha: Česká spořitelna. [cit. 2017-08-07]. Dostupné z: <https://www.hypotecnicentrum.cz/cs/hypoteka/page/home#information>.

ČSOB. © 2017. *Hypotéka*. [online]. Praha: ČSOB. [cit. 2017-11-09]. Dostupné z: https://www.csob.cz/portal/lide/produkty/hypoteky/hypoteka#vse-o-hypotece|hwxg_1.

ČSOB. © 2017. *Hypotéka*. [online]. Praha: ČSOB. [cit. 2017-11-09]. Dostupné z: https://www.csob.cz/portal/lide/produkty/hypoteky/hypoteka#vse-o-hypotece|hwxg_2.

ČSOB. © 2017. *Hypotéka*. [online]. Praha: ČSOB. [cit. 2017-11-09]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/produkty/hypoteky/hypoteka#poplatky>.

ČSOB. © 2017. *O ČSOB a skupině*. [online]. Praha: ČSOB. [cit. 2017-11-08]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/o-csob/o-csob-a-kbc/o-csob-a-skupine#skupina-csob-v-cislech>.

ČTK. 2018. *Souhrn ekonomických zpráv ČTK 1. února 16:00*. [online]. Praha: CTK Czech-Language News Service. [cit. 2017-04-15]. Dostupné z: <https://search.proquest.com/docview/1992997448/fulltext/D7B458F2B79646CEPQ/1?accountid=17116>.

DE GOEIJ, Hana. 2015. *190: Historie České Spořitelny 1825-2015*. Praha: Mladá fronta. ISBN 978-80-204-3824-9.

EPRAVO.CZ. 2016. *Zákon ze dne 14. července 2016 o spotřebitelském úvěru*. [online]. Praha: EPRAVO.CZ. [cit. 2018-02-20]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/zakony/sbirka-zakonu/zakon-ze-dne-14-cervence-2016-o-spotrebitelskem-uveru-21206.html>.

FINANCE, BANKOVNICTVÍ. © 2018. *10. Postupy hypotečního úvěrování*. [online]. Praha: Finance, bankovníctví. [cit. 2018-02-20]. Dostupné z: <http://finance-bankovnictvi.studentske.cz/2008/04/10-postupy-hypotenho-vrovn.html>.

JANDA, Josef. 2013. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: GRADA Publishing. ISBN 978-80-247-4833-7.

KOMERČNÍ BANKA. © 2017. *Historie společnosti*. [online]. Praha: Komerční banka. [cit. 2017-08-01]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/historie-spolecnosti/?ref=999011002>.

KOMERČNÍ BANKA. © 2017. *Průvodce bezstarostnou hypotékou*. [online]. Praha: Komerční banka. [cit. 2017-10-19]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/pruvodce-bydlenim/?ref=999011002>.

KOMERČNÍ BANKA. © 2017. *Společenská odpovědnost*. [online]. Praha: Komerční banka. [cit. 2017-08-01]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/spolecenska-odpovednost/?ref=999011002>.

KOMERČNÍ BANKA. © 2017. *Základní informace*. [online]. Praha: Komerční banka. [cit. 2017-08-01]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace/?ref=999011002>.

KURZY.CZ. © 2000 – 2018. *Hypotéka - základní používané pojmy*. [online]. Praha: KURZY.CZ. [cit. 2018-02-24]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/zakladni-pojmy/>.

KURZY.CZ. © 2000 – 2018. *Typy hypoték (hypotečních úvěrů)*. [online]. Praha: KURZY.CZ. [cit. 2018-02-20]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/>.

MONETA MONEY BANK, A. S. © 2017. *Informace k hypotékám*. [online]. Praha: MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2017-10-19]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/lide/hypoteky/servis>.

MONETA MONEY BANK, A. S. © 2017. *O nás*. [online]. Praha: MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2017-10-19]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/o-nas>.

MONETA MONEY BANK, A. S. © 2017. *Pružná hypotéka*. [online]. Praha: MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2017-10-19]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/lide/hypoteky/pruzna-hypoteka>.

RAIFFEISENBANK. © 1993-2017. *Profil a historie Raiffeisenbank v ČR*. [online]. Praha: Raiffeisenbank. [cit. 2017-11-03]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-nas/o-spolecnosti/profil-a-historie-raiffeisenbank-v-cr>.

RAIFFEISENBANK. © 2017. *Hypotéky*. [online]. Praha: Raiffeisenbank. [cit. 2017-11-03]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky>.

SYROVÝ, Petr. 2009. *Financování vlastního bydlení: 5. zcela přepracované vydání*. 5. vyd. Praha: GRADA Publishing. ISBN 978-80-247-2388-4.