

Analýza hypotečních úvěrů pro retailovou klientelu ve vybraných bankách v ČR

Petra Palánková

Bakalářská práce
2018



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví
akademický rok: 2017/2018

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Petra Palánková**
Osobní číslo: **M15192**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management a ekonomika**
Forma studia: **prezenční**

Téma práce: **Analýza hypotečních úvěrů pro retailovou klientelu ve vybraných bankách v ČR**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Proveďte průzkum literárních pramenů a zpracujte literární rešerši týkající se hypotečních úvěrů pro retailovou klientelu.

II. Praktická část

- Proveďte analýzu hypotečního trhu pro retailovou klientelu v ČR.
- Na základě analýzy nabídek vybraných bank zhodnoťte podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru.
- Vypracujte doporučení pro potencialního klienta a podrobte ho nákladové a rizikové analýze.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: **cca 40 stran**
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

BELÁS, Jaroslav. Finanční trhy, bankovníctví, pojišťovnictví. Žilina: Georg, 2013, 596 s. ISBN 978-80-8154-024-0.

ČERNOHORSKÁ, Liběna. Komplexní pohled do bankovního světa. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2015, 170 s. ISBN 978-80-7395-863-3.

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

MISHKIN, Frederic S. The economics of money, banking, and financial markets. Eleventh edition. Boston: Pearson, 2016, 724 s. ISBN 978-12-920-9418-2.

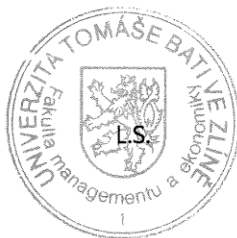
SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. Praha: Grada, 2009, 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Blanka Kameníková, Ph.D.**
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání bakalářské práce: **15. prosince 2017**
Termín odevzdání bakalářské práce: **14. května 2018**

Ve Zlíně dne 15. prosince 2017



doc. Ing. David Tuček, Ph.D.
děkan



prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
ředitelka ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

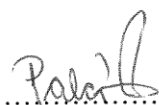
- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen připouští-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 11.5.2018

Jméno a příjmení: ...PETRA PALÁNEOVÁ

.....

podpis diplomanta

ABSTRAKT

Bakalářská práce je zaměřena na problematiku hypotečního bankovníctví v České republice. V teoretické části je formulována charakteristika hypotečních úvěrů a průběh jeho poskytnutí spolu s uvedením možných rizik souvisejících s touto problematikou. Hypoteční úvěry jsou v dnešní době velmi významnými bankovními produkty, proto si v nich banky silně konkurují. Z tohoto důvodu je hlavním cílem bakalářské práce analyzovat hypoteční úvěry pro retailové klienty ve vybraných bankách v České republice a vybrat tak nejvhodnější hypoteční produkt pro potenciální žadatele. Praktická část je tedy zaměřena na porovnání jednotlivých produktů u vybraných bank, následný výběr toho pro žadatele nejvhodnějšího a podrobení tohoto produktu nákladové a rizikové analýze v reakci na nynější změny na bankovním trhu.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, hypoteční zástavní list, úroková sazba, banka, nemovitost, zadluženost, riziko

ABSTRACT

The bachelor thesis is focused on the issue of mortgage banking in the Czech Republic. The theoretical part defines the characteristics of mortgage loans and the process of its providing together with introducing risks related to this issue. The mortgage loans are very significant products nowadays, therefore, there is a strong competition between banks. For this reason the main objective of Bachelor thesis is analyzing mortgage loans for retail clientele in selected banks in the Czech Republic and choosing the most appropriate mortgage product for potential applicants. So the practical part is focused on comparison of individual products in selected banks, subsequent selection of the best product for applicants and subjecting this product to cost and risk analysis in response to current changes in the banking market.

Keywords: mortgage loan, mortgage bonds, interest rate, bank, property, indebtedness, risk

Touto cestou bych ráda poděkovala vedoucí mé bakalářské práce Ing. Blance Kameníkové, Ph.D. za její odborné vedení, ochotu a cenné připomínky. Další poděkování bych věnovala pracovníkům vybraných bank za jejich čas, který mi věnovali při poskytování informací potřebných k mé bakalářské práci. Především bych však chtěla poděkovat celé své rodině, která při mně stála po celou dobu studia.

OBSAH

ÚVOD	10
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE	11
I TEORETICKÁ ČÁST	12
1 BANKOVNÍ SYSTÉM V ČR	13
1.1 DRUHY BANKOVNÍCH OBCHODŮ	14
1.1.1 Aktivní obchody a pasivní obchody.....	14
2 HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ	16
2.1 HISTORICKÝ VÝVOJ HYPOTEČNÍHO TRHU	16
2.2 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	17
2.2.1 Hypoteční zástavní list	18
2.3 PRÁVNÍ ÚPRAVA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	19
2.4 POSKYTOVATELÉ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	20
2.4.1 Univerzální banky	20
2.4.2 Specializované banky.....	20
2.4.3 Spořitelní banky	20
2.4.4 Úvěrová a bytová družstva.....	21
2.5 ZÁKLADNÍ ROZDĚLENÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	21
2.5.1 Účelový hypoteční úvěr	21
2.5.2 Neúčelový hypoteční úvěr (americká hypotéka).....	21
2.6 ÚROKOVÁ SAZBA Z HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	22
2.7 ÚČEL HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	24
2.8 ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	24
2.9 ŽADATEL HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	25
2.10 VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	25
2.11 ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	26
2.11.1 Jednorázové čerpání	26
2.11.2 Postupné čerpání	26
2.12 SPLATNOST HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	26
2.12.1 Degresivní splácení	27
2.12.2 Anuitní splácení	27
2.12.3 Progresivní splácení	28
3 PROCES POSKYTOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	29
3.1 FÁZE PŘED-PŘÍPRAVNÁ	29
3.2 FÁZE PŘÍPRAVNÁ.....	29
3.2.1 Žádost klienta o poskytnutí úvěru.....	29
3.2.2 Prověření schopnosti klienta splácet hypoteční úvěr.....	30
3.3 FÁZE SCHVALOVACÍ	31
3.4 FÁZE REALIZAČNÍ.....	31
4 BANKOVNÍ RIZIKA	33

4.1	ÚVĚROVÉ (KREDITNÍ) RIZIKO	33
4.2	TRŽNÍ RIZIKO.....	35
4.2.1	Úrokové riziko	35
4.3	LIKVIDITNÍ RIZIKO.....	35
4.4	KAPITÁLOVÉ RIZIKO.....	36
5	HYPOTEČNÍ ÚVĚRY SE SELHÁNÍM.....	37
5.1	INTERNÍ RATING	38
6	ÚVĚROVÉ REGISTRY	40
6.1	BANKOVNÍ REGISTRY	40
6.1.1	Centrální registr úvěrů.....	40
6.1.2	Bankovní registr clientských informací	41
6.2	NEBANKOVNÍ REGISTRY	41
6.2.1	Nebankovní registr clientských informací	41
II	PRAKTICKÁ ČÁST	42
7	AKTUÁLNÍ STAV HYPOTEČNÍHO TRHU V ČR.....	43
7.1	OBJEM POSKYTNUTÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ PODLE ÚČELU A ZPŮSOBU POŘÍZENÍ V LETECH 2016 – 2017.....	45
7.2	ÚROKOVÁ SAZBA	46
7.2.1	Průměrná úroková sazba v letech 2016 – 2017.....	46
7.2.2	3M PRIBOR sazba.....	48
7.3	ZADLUŽENOST DOMÁCNOSTÍ V LETECH 2016 - 2017.....	48
7.3.1	Nesplacené hypoteční úvěry podle kategorizace	48
7.4	MAKROEKONOMICKÉ FAKTORY	50
7.4.1	Nezaměstnanost.....	51
7.4.2	Inflace.....	52
8	VYBRANÉ HYPOTEČNÍ BANKY.....	54
8.1	ČESKÁ SPOŘITELNA.....	55
8.1.1	Základní údaje.....	55
8.1.2	Hypoteční úvěry České spořitelny	56
8.2	UNICREDIT BANK	56
8.2.1	Základní údaje.....	56
8.2.2	Hypoteční úvěry UniCredit Bank.....	57
8.3	KOMERČNÍ BANKA	57
8.3.1	Základní údaje.....	57
8.3.2	Hypoteční úvěry Komerční banky	58
9	MODELOVÝ PŘÍKLAD.....	59
9.1	ŽADATEL HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	59
9.2	ANALÝZA ROZPOČTU	59
9.3	NASTAVENÍ PARAMETRŮ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	60
9.4	ORIENTAČNÍ PROPOČTY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	61
10	NÁKLADOVÁ A RIZIKOVÁ ANALÝZA	63
11	NÁVRHY A DOPORUČENÍ	66
	ZÁVĚR	68

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	69
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	75
SEZNAM TABULEK.....	76
SEZNAM GRAFŮ.....	77
SEZNAM PŘÍLOH.....	78

ÚVOD

Mít vlastní domov, ve kterém by člověk mohl vést plnohodnotný život je důležitým faktorem už od pradávna. Patří k základním potřebám jak mladého člověka, hodlajícího se osamostatnit, tak i k potřebám věkově starší skupiny lidí, která může řešit nevyhovující podmínky stávajícího bydlení. Avšak financování takového domova se od minulosti výrazně liší. V dnešní době není problém získat hypoteční úvěr na bydlení, jak můžeme sledovat v posledních letech, kdy se poskytování tohoto úvěru stalo téměř trendem. Jelikož se české ekonomice relativně daří, důvodů je několik – například nízká úroková sazba, nízká nezaměstnanost, lidé se nebojí utrácet své peníze. V dobách nízkých úrokových sazeb, stabilního příjmu a pevného zdraví je tedy i splácení hypotečního úvěru jednoduché.

V nynější době se však tento trend snaží Česká národní banka zkoordinovat a zabránit tak dlouhodobému snižování úrokové sazby a omezit další potřebné faktory, což je důležitá skutečnost, která může ovlivnit průběh splácení hypotečního úvěru či dokonce zájem člověka o hypoteční úvěr. Z tohoto důvodu je snahou analýzy hypotečních úvěrů ve vybraných bankách v České republice nejen zmapovat konkurenceschopnost bank, ale i poukázat na potencionální následky změn na bankovním trhu.

Bakalářská práce je rozdělena na 2 části: teoretickou a praktickou. Teoretická část se zabývá zpracováním literárních zdrojů, konkrétně stručným popisem bankovního trhu v ČR a vývojem hypotečního bankovníctví, dále popisuje základní pojmy týkající se hypotečního úvěru a jeho parametrů. Zaobírá se popisem průběhu získání hypotečního úvěru a poukazuje na rizika hrozící bankám. Dále definuje, co jsou to hypoteční úvěry se selháním a jak lze tomuto typu úvěrů předejít pomocí úvěrových registrů.

Praktická část je zaměřena na analýzu aktuálního stavu hypotečního trhu v ČR zahrnující objem poskytnutých hypotečních úvěrů, vývoj úrokových sazeb, zadluženost a vliv makroekonomických ukazatelů na hypoteční úvěry. Dále udává základní informace o vybraných bankách sloužících k následné analýze nabídky hypotečních úvěrů. Tato analýza je podkladem pro výběr vhodného hypotečního produktu určeného modelovým žadatelům. Nejvýhodnější nabídka je pak podrobena nákladové a rizikové analýze a na závěr je podáno doporučení dalším potencionálním žadatelům o hypoteční úvěr.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Hlavním cílem bakalářské práce je analyzovat hypoteční úvěry pro retailové klienty ve vybraných bankách v České republice a poukázat na následky plynoucí pro žadatele o hypoteční úvěr ze změn na bankovním trhu.

Mezi základní dílčí cíle patří zpracování kritické literární rešerše podávající detailní porozumění tématu nezbytné pro vypracování praktické části bakalářské práce. Teoretická část bude obsahovat zpracování literárních pramenů týkajících se základních pojmů problematiky hypotečních úvěrů, průběhu získání hypotečního úvěru a uvedení jednotlivých druhů rizikových faktorů, které se mohou naskytnout. Do dílčích cílů praktické části se řadí analýza aktuálního stavu hypotečního trhu v ČR, charakteristika vybraných hypotečních bank, analýza hypotečních produktů ve vybraných bankách a na závěr nákladová a riziková analýza vybraného hypotečního úvěru.

Při zpracování teoretické části bude využita metoda **abstrakce literárních zdrojů** – jak českých, tak i zahraničních a to při podávání informací o již zmiňované problematice hypotečních úvěrů. Použita bude též **analýza internetových zdrojů** u některých částí jako je například část „právní úprava“ z internetové stránky *zakonyprolidi.cz*. Praktická část se bude věnovat **sběru dat a informací**, tudíž v ní bude též využito **analýzy internetových zdrojů** spolu s metodou **pozorování**, které budou realizovány při rozboru jednotlivých ukazatelů na hypotečním trhu, jimiž jsou objem poskytnutých hypotečních úvěrů, vývoj úrokových sazeb a další. Vždy budou pozorovány v letech 2016 – 2017. Využita bude nejčastěji internetová stránka *hypoindex.cz* a *cnb.cz*.

Komparaci vybraných bank v modelovém příkladu bude možné uskutečnit na základě metod **pozorování**, **syntézy** a **indukce**. Zde budou porovnávány 3 vybrané banky. Průzkum jejich nabídek bude proveden v rozmezí 1 dnu, aby tyto nabídky byly časově srovnatelné. Zaměření průzkumu bude na retailové klienty – fyzické osoby. Informace, které banky poskytnou v rámci svých nabídek hypotečních úvěrů, budou následně analyzovány tak, aby výsledkem bylo zhodnocení a výběr té nejlepší varianty pro potencionálního žadatele. Po rozboru nákladové a rizikové analýzy bude při zhodnocení situace využita metoda **indukce**. K analýze se využijí internetové stránky jednotlivých bank či jiných stránek zabývajících se touto problematikou.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 BANKOVNÍ SYSTÉM V ČR

Obecně lze nazvat bankovní systém jako systém pravidel, institucí a vztahů mezi bankovními a nebankovními subjekty ekonomiky, mezi které se řadí banky a jiné instituce, dlužníci, vkladatelé a další. Jeho hlavním úkolem je zprostředkovávat finanční prostředky mezi subjekty, které těchto prostředků mají dostatek, a mezi těmi, kteří nedisponují dostatečným množstvím finančních prostředků.

Většina těchto finančních prostředků se soustředí v komerčních (obchodních) bankách, proto především ony obstarávají financování ekonomiky. Spolu s centrální bankou pak zajišťují platební styk v ekonomickém systému a poskytují nespočet finančních produktů a služeb. (Belás, 2013, s. 162)

V České republice tedy fungují dvě hierarchické úrovně bankovního systému nazývané dvoustupňový systém bankovníctví, který je typický pro vyspělé ekonomiky a je předpokladem pro kvalitní fungování bankovního systému. (Belás, 2013, s. 162; Černožorská, 2015, s. 13)

Tvoří ho centrální banka spolu s obchodními bankami. Přičemž na vyšší úrovni je centrální banka, kterou je v České republice **Česká národní banka**, jejíž hlavním cílem je péče o cenovou stabilitu v ČR a to díky cílování inflace. Podporuje hospodářskou politiku vlády do té doby, dokud tím nezačne být její hlavní cíl zasažen tak, že ji vede k udržitelnému růstu a přispívá k obecné hospodářské politice vlády se záměrem dosažení cílů Evropské unie. (Belás, 2013, s. 162; Černožorská, 2015, s. 30)

Mezi úkony, které centrální banka vykonává, se řadí:

- emise bankovek a mincí,
- řízení platebního styku, peněžního oběhu, zúčtování bank a péče o jejich plynulý průběh a hospodárnost
- zajišťování bezpečnosti a efektivnosti platebních systémů,
- provádění měnové politiky,
- vykonávání bankovního dohledu nad činností obchodních bank. (Kalabis, 2012, s. 9)

Obchodní banky tvoří nižší úroveň a podle zákona se jimi rozumí právnické osoby, založené jako akciová společnost se sídlem v České republice přijímající vklady od obyvatel a právnických osob a poskytující úvěry těmto subjektům. Aby mohla banka tyto činnosti

vykonávat, musí jí být udělena od České národní banky bankovní licence. (Kalabis, 2012, s. 10; Černožorská, 2015, s. 13)

1.1 Druhy bankovních obchodů

Obchodování banky lze promítnout stejně jako u ostatních podniků na její rozvaze, která se skládá ze strany aktiv (**aktivních obchodů**) a ze strany pasiv (**pasivních obchodů**). (Kalabis, 2012, s. 13)

1.1.1 Aktivní obchody a pasivní obchody

Pasivní bankovní obchody jsou obchody s klienty dané banky, postupy a rozhodnutí akcionářů, pomocí nichž obchodní banka získává peněžní prostředky ke své podnikatelské činnosti. Cílem pasivních obchodů je získat optimální skladbu peněžních zdrojů pro financování svých **aktivních obchodů**, jimiž jsou takové peněžní operace, prostřednictvím kterých banka získává výnosy. Jedná se o poskytnuté úvěry, investice do cenných papírů a další.

Pasivní obchody banky se vykazují v rozvaze na pravé straně bilance, jelikož představují již zmiňované peněžní zdroje, kdežto aktivní obchody banky jsou vykazovány na levé straně bankovní bilance. (Belás, 2013, s. 361 - 401)

*Tabulka 1: Struktura bankovní bilance (vlastní zpracování;
Kašparovská, 2006, s. 4 - 7; Kalabis, 2012, s. 15)*

AKTIVA	PASIVA
1. pokladní hotovost	1. závazky vůči ČNB
2. státní pokladniční poukázky	2. závazky k bankám
3. vklady u centrální banky	2.1 úvěry od jiných bank
3.1 povinné minimální rezervy	2.2 vklady od jiných bank
3.2 dobrovolné rezervy u ČNB	3. závazky ke klientům
4. cenné papíry	3.1 primární vklady
4.1 obchodovatelné dluhopisy	3.2 úvěry od nebankovních subjektů
4.2 majetkové cenné papíry	4. závazky z emitovaných dluhopisů
5. majetkové účasti	4.1 bankou emitované dluhopisy
6. dlouhodobý majetek	5. základní kapitál
6.1 dlouhodobý hmotný majetek	5.1 akciový kapitál
6.1.1 budovy	6. rezervy
6.1.2 pozemky	7. rezervní fondy
6.1.3 dopravní prostředky	8. ostatní fondy
6.2 dlouhodobý nehmotný majetek	8.1 fondy ze zisku
6.2.1 software	8.2 kapitálové fondy
6.2.2 goodwill	9. emisní ážio
7. pohledávky za bankami	10. nerozdělený zisk z minulých let
7.1 vklady u jiných bank	11. ostatní pasiva
7.2 úvěry jiným bankám	
8. pohledávky za klienty	
8.1 úvěry nebankovním klientům	
9. pohledávky za upsaný základní kapitál	
9.1 pohledávky za akcionáři	
10. ostatní aktiva	
10.1 pohledávky za zaměstnanci	
10.2 daňové pohledávky za státem	

2 HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ

Jestliže banky poskytují svým klientům hypoteční úvěry, vykazují tyto operace ve své bilanci na straně aktiv, tj. jedná se o aktivní bankovní obchod. Tento typ úvěru je řazen mezi nejdůležitější obchody prováděné obchodní bankou. Mimo jiné má podstatný vliv na makroekonomické ukazatele, zejména na výši inflace ve státě nebo výši cen nemovitostí. Tudiž přispívá jak k rozvoji investic do bydlení, tak i k rozvoji trhu nemovitostí a celkově celé ekonomice. (Belás, 2013, s. 509)

2.1 Historický vývoj hypotečního trhu

Ačkoliv se obecný princip půjčování financí na úrok objevuje už od starého Řecka, samotné hypoteční bankovníctví lze spatřit až ve vrcholném středověku, kdy si statkáři a šlechta v případě, kdy potřebovali finance, neprodávali svůj majetek a půdu, ale dávali je do zástavy. Budovy se k ručení začaly používat s rozvojem měšťanstva v době, kdy se do popředí dostávala řemeslná výroba na místo zemědělské. (Král, 2009, s. 49; Belás, 2013, s. 514)

První hypoteční banky vznikly v Anglii, do střední Evropy pronikly až po skončení sedmi-leté války v 18. století. Tyto hypoteční banky fungovaly jako veřejnoprávní ústavy, které podléhaly správě zemských orgánů. Vydávaly na schválené úvěry zástavní listy, které nakupovali investoři, mající zájem o takto zúročitelné uložení prostředků. Výnosy z prodeje hypotečních zástavních listů potom mohly být použity ke koupi nemovitosti. (Král, 2009, s. 49; Belás, 2013, s. 514)

Po 2. světové válce v tehdejší Československu došlo k přerušení vývoje hypotečního bankovníctví téměř na 50 let. Rozvoj hypotečního bankovníctví znovu započal až v 90. letech 20. století. Po roce 1990 se stal novou oblastí českého bankovníctví bankovní dohled a bankovní regulace. V těchto porevolučních letech, tj. po roku 1989, se zároveň začal vytvářet novodobý trh financování bydlení. V této době však ještě zcela nebyly vytvořeny podmínky, které by umožňovaly poskytování hypotečních úvěrů. Zástavní právo a způsob jeho realizace nebyl dostatečně upraven, jelikož jeho úprava nesprávně vymezovala podmínky jeho vzniku. Taktéž neexistovala státní podpora hypotečního úvěrování, což při tehdejší úrovni tržních sazeb znamenalo existenci vysokých úrokových sazeb i u hypotečních úvěrů. Dalším předpokladem pro fungující hypoteční bankovníctví je dostatečně rozvinutý kapitálový trh, který v té době však dostatečně rozvinutý nebyl a tato skutečnost

ztěžovala emisi hypotečních zástavních listů. (Belás, 2013, s. 514; Hypoindex, ©2008-2016)

Formování fungujícího hypotečního trhu tedy trvalo 5 let, které by se daly nazvat obdobím příprav podmínek a legislativní oblasti. Tato funkčnost byla splněna až v roce 1995, kdy dne **14. 9. 1995** bylo uděleno první oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů **Českomoravské hypoteční bance** (dnes Hypoteční banka). (Dvořák, 2005, s. 12)

Prvních pět let od zavedení hypotečního odvětví bylo velmi obtížných a nebylo jednoduché obhájit skutečnost, že tu hypoteční úvěr existuje, jelikož panovala finanční a hospodářská krize a dotkla se právě i hypotečního bankovníctví. Hypoteční sazby se pohybovaly ve vysokých částkách, příjem občanů byl nedostačující a k tomu trh s nemovitostmi se zdál nevyzrálý. Toto časové období mělo za úkol naučit se hypoteční úvěry distribuovat a nalézt s nimi spojená potencionální rizika. Postupem času povolila Česká národní banka zahájit poskytování hypotečních úvěrů většině významným bank. Po uplynutí prvních pěti let krize odezněla a od roku 2000 se na hypotečním trhu začala objevovat konkurence a nabízené produkty získávaly inovovanou podobu. Postupně se dostávaly do podvědomí občanů a po několikaletém intenzivním růstu by se znenadání rok 2008 dal nazvat obdobím hypotečního poklesu díky propadu trhu a neustále se zvyšující úrokové sazby. Banky si však uvědomily vážnou situaci a rozhodly se začít tuto úrokovou sazbu snižovat, což mělo pozitivní odezvu a rok 2012 se dá opět nazvat jako velmi úspěšný, a to díky prosperující výši inflace a stabilní ceně nemovitostí. V dalších letech tomu nebylo jinak, úroková sazba byla stále příznivější a lidé začali mít obavy z jejího opětovného nárůstu, tudíž se objem poskytnutých hypotečních úvěrů neustále zvyšoval. Celá tato éra „levných“ hypotečních úvěrů trvala téměř do doby, kterou známe dnes – do legislativního zásahu ČNB. (Hypoindex, ©2008-2016; Hypoteční banka, ©2018)

2.2 Charakteristika hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je považován za jeden z nejstarších druhů bankovního úvěru. Patří mezi základní pilíře financování vlastního bydlení a v dnešní době se řadí k moderním produktům nabízených bankami. Díky relativně nízkým úrokovým sazbám jsou dostupné širšímu spektru obyvatelstva. (Černohorská, 2015, s. 126; Srový, 2005, s. 39)

Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr na investice do nemovitostí poskytovaný právnické či fyzické osobě, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti nacházející se

na území České republiky, členského státu EU nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor. Hypoteční úvěr lze chápat ve dvojitěm pojetí – v užším a širším pojetí. V širším pojetí je chápán jako úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti, v užším pojetí jako úvěr poskytnutý na investici do nemovitosti, který je tímto zástavním právem zajištěn. (Kalabis, 2012, s. 111; Belás, 2013, s. 512; Dvořák, 2005, s. 528; Černohorská, 2015, s. 126)

Podle Kidwella (2012, s. 269) jsou hypoteční úvěry takové úvěry, u nichž se dlužníci zavazují splatit dluh tím, že danou nemovitost dají do zástavy jako záruku. Pokud dlužník tento dluh nezplatí, tak jak slíbil, může být toto zajištění zabaveno a prodáno. Z ceny vytěžené prodejem tak bude dluh splacen. Hypoteční úvěr je zpravidla splácen v měsíčních splátkách, které zahrnují jak splatné úroky, tak i splátky částí jistiny, splatné z úvěru. Dlužníci však často splácejí plnou dlužnou částku dříve, pokud se přestěhují nebo úvěr refinancují.

Takový úvěr se stává hypotečním úvěrem dnem vzniku právních účinků **zástavního práva**, které vzniká na základě dvou základních legislativních podmínek:

- sepsání **zástavní smlouvy** mezi bankou a vlastníkem nemovitosti obsahující označení zástavní nemovitosti a označení pohledávky, kterou zástava zajišťuje,
- **vkład zástavního práva** do listu vlastnictví v katastru nemovitostí, který vzniká návrhem na vklad zástavního práva daný vlastníkem nemovitosti a zástavním věřitelem. (Belás, 2013, s. 512; Kašparovská, 2010, s. 136)

Zástavní právo tedy slouží k zajištění pohledávky a umožňuje zástavnímu věřiteli uspokojit pohledávku zpeněžením zástavní nemovitosti v případě, že dluh, který jí odpovídá, nebude dlužníkem včas splacen nebo bude splacen pouze částečně. (Kašparovská, 2010, s. 136)

Důležitou skutečností týkající se zástavního práva je to, že v minulosti byly hypoteční úvěry poskytovány pouze na investice do nemovitostí na území ČR, na jejich výstavbu či pořízení, kdy jejich splacení zajišťovalo zástavní právo k nemovitosti. V současnosti tato podmínka už zákonem daná není a za hypoteční úvěry jsou považovány všechny úvěry, jejichž splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. (Meluzín, 2014, s. 89)

2.2.1 Hypoteční zástavní list

Hypoteční zástavní list je bankovní dlužný cenný papír, jehož nominální hodnota a kupony jsou podle zákona o dluhopisech buď plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, nebo pouze částí těchto pohledávek. Hypoteční zástavní listy jsou emitovány pouze bankami se

speciální licenci k vydávání hypotečních zástavních listů a jejich krytí je zabezpečeno zástavním právem k nemovitosti, proto se dají označit za relativně méně rizikové cenné papíry s nižším výnosem než u podobných instrumentů. (Belás, 2013, s. 510 – 511; Černohorská, 2015, s. 115)

Emitent hypotečních zástavních listů zajišťuje dostatečné krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu tak, aby součet pohledávek z hypotečních úvěrů nebo jejich částí, sloužících k řádnému krytí a celkového náhradního krytí nepoklesl pod celkovou výši závazků ze všech jim vydaných zástavních listů v oběhu. (ČESKO, ©2004)

Mezi obecné znaky dluhopisů, které nese i hypoteční zástavní list patří:

- je emitován na dobu určitou, tzn., že se banka zavazuje, že po uplynutí sjednané lhůty vyplatí investorům částku rovnající se nominální hodnotě hypotečních zástavních listů,
- je obchodovatelný na sekundárním finančním trhu za aktuální tržní cenu (kurz),
- banka se v roli emitenta zavazuje investorům vyplácet v pravidelných časových intervalech úroky. (Kašparovská, 2010, s. 130)

Rozdíl mezi hypotečním zástavním listem a jiným typem bankovního dluhopisu spočívá ve faktu, kdy banka jako jeho emitent může zdroje získané z jeho prodeje použít pouze na financování hypotečních úvěrů, na rozdíl od jiných dluhopisů, z jejichž prodeje mohou být financovány jakékoli aktivní obchody banky.

Hypoteční zástavní listy je považován za bezpečnou investici z toho důvodu, že jsou kryty zmiňovanými pohledávkami z hypotečních úvěrů, ale hlavně také zástavním právem k nemovitosti. Mezi subjekty, které si tento typ dluhopisu pořizují, se řadí instituce s dlouhodobými finančními zdroji a dále například pojišťovací společnosti, investiční fondy či důchodové fondy. (Belás, 2013, s. 510 – 511; Černohorská, 2015, s. 115)

2.3 Právní úprava hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr je dle §28 odstavce 3 Zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb. definován následovně:

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypoteční-

ho úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci dozví.“

Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb. se zabývá hypotečními úvěry právě kvůli hypotečním zástavním listům, jež jsou dluhopisy představující právo na splacení dlužné částky. Může je vydávat pouze banka podle zvláštního právního předpisu, který upravuje činnost bank se sídlem v České republice. (ČESKO, 2004)

2.4 Poskytovatelé hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry poskytují buď specializované, tzv. hypoteční banky nebo banky univerzální. Aby mohly tyto úvěry poskytovat, musí jim být udělena od České národní banky bankovní licence. Poskytování úvěrů patří k jedné ze dvou základních bankovních činností a k nim není třeba zvláštního povolení. Avšak speciální licence je třeba pro emisi hypotečních zástavních listů, které mohou emitovat pouze vybrané banky. Je tomu tak kvůli snaze o zajištění vysoké bezpečnosti hypotečních zástavních listů. (Dvořák, 2010, s. 127; Syrový a Novotný, 2005, s. 75)

Mezi základní poskytovatele hypotečních úvěrů jsou považovány:

2.4.1 Univerzální banky

V univerzálních bankách tvoří hypoteční úvěry podíl na jejich portfoliu aktiv. Zdroje potřebné k financování hypotečních úvěrů získávají z půjček od jiných bank, primárních vkladů či emisí dluhopisů. (Kašparovská, 2010, s. 134)

2.4.2 Specializované banky

Specializované banky se zabývají výlučně hypotečními úvěry a zdroje potřebné k financování získávají hlavně z emise zástavních listů nebo podobných dluhopisů. (Kašparovská, 2010, s. 134)

2.4.3 Spořitelní banky

Spořitelní banky se zabývají poskytováním hypotečních úvěrů drobným klientům hlavně pro potřeby bydlení. Zdroje potřebné k financování získávají z přijatých vkladů od svých klientů. (Kašparovská, 2010, s. 134)

2.4.4 Úvěrová a bytová družstva

Úvěrová a bytová družstva poskytují hypoteční úvěry svým členům. Jedná se zpravidla o účelové úvěry, konkrétně pro potřeby bydlení a na investice do nemovitostí. Zdrojem k financování představují vklady členů či úvěry od jiných bank. (Kašparovská, 2010, s. 134)

2.5 Základní rozdělení hypotečních úvěrů

V zákoně o dluhopisech již není výslovně uvedena podmínka poskytnutí úvěru na investice do nemovitostí, z tohoto důvodu mohou banky nabízet hypoteční úvěry jak **účelově vázané**, tak hypoteční úvěry **neúčelové**, jinak také nazývané **americké hypotéky**. (Meluzín, 2014, s. 90)

2.5.1 Účelový hypoteční úvěr

Účelový hypoteční úvěr je základním a nejčastějším typem hypotečního úvěru. Dle novelizace zákona je možné nyní poskytovat hypoteční úvěry také na zajištění potřeb bydlení. V rámci těchto úvěrů vázaných na investice do nemovitosti je tedy možné financovat:

- koupi nemovitosti,
- výstavbu nemovitosti,
- rekonstrukci, modernizaci či opravu nemovitosti,
- refinancovat úvěr od finančních institucí na výše uvedené účely,
- úhradu a převod členských práv či členského podílu v bytovém družstvu,
- vypořádání majetkových poměrů.

(Meluzín, 2014, s. 90 – 91)

2.5.2 Neúčelový hypoteční úvěr (americká hypotéka)

Jestliže banka poskytuje neúčelový hypoteční úvěr, nezkoumá způsob nakládání dlužníka s poskytnutými finančními prostředky z úvěru. Tento typ hypotečního úvěru je určen pouze pro lidi vlastníci nemovitost (dům, byt či chatu) a jsou ochotni ji dát bance do zástavy jako záruku. Americká hypotéka je označována jako neúčelový hypoteční úvěr z toho důvodu, že může být využita na nákup jakéhokoli zboží a služeb. Využívají ji většinou klienti, kteří již splácí hypoteční úvěr a potřebují další finanční prostředky. (Kalabis, 2012, s. 115; Meluzín, 2014, s. 91)

Americká hypotéka je často srovnávána se spotřebitelským úvěrem, nicméně se od sebe liší dobou splatnosti, která je u americké hypotéky podstatně delší. V porovnání s klasickým hypotečním úvěrem lze hovořit o americké hypotéce jako o úvěru s nižším úrokem než je u účelového úvěru. (Kalabis, 2012, s. 115)

2.6 Úroková sazba z hypotečního úvěru

Nejvíce sledovaným parametrem hypotečního úvěru je roční úroková sazba. Všechny úrokové sazby, které se uvádějí v nabídkách bank, jsou uváděny jako nominální úrokové sazby, protože jsou sjednávány s každým klientem individuálně. Ve srovnání s úrokovými sazbami z alternativních úvěrů je úroková sazba z hypotečního úvěru většinou nižší. Je to dáno tím, že zajištění tohoto úvěru zástavním právem představuje pro banku relativně nízké riziko. (Dvořák, 2005, s. 532, Belás, 2013, s. 517)

Úroková sazba může být zvolena buď jako *fixní*, nebo jako *pohyblivá*. Jestliže se jedná o úrokovou sazbu **fixní**, je tato úroková sazba garantovaná po celou dobu fixačního období. Po uplynutí doby fixace lze navýšit či snížit výši splátek, změnit dobu fixace nebo úplně odejít od stávající banky k jiné, která danému klientovi nabídne příznivější úvěrové podmínky ke stávajícímu hypotečnímu úvěru.

V případě úrokové sazby **pohyblivé** je tomu jinak, ta se mění během celé doby, po kterou trvá úvěrový vztah. Sjednává se na určité období, které si může klient zafixovat. Má tedy zaručeno, že po stanovenou dobu bude splácet danou částku. (Belás, 2013, s. 517; Černo-horská, 2015, s. 127)

Závisí totiž na mnoha faktorech:

- **Úrokové sazby na trhu.**

Úrokové sazby z hypotečních úvěrů závisí na úrokových sazbách dluhopisů, protože ty jsou zdrojem peněz pro banky. Úroková sazba tedy závisí na tom, jak levně či draze banka dluhopisy nakoupí. (Syrový, 2005, s. 43)

- **Konkurence mezi hypotečními bankami.**

Stávající konkurenční prostředí mezi hypotečními bankami snižuje výši hypotečních úrokových sazeb. (Syrový, 2005, s. 43)

- **Bonita žadatele.**

Bonita je schopnost klienta splatit včas a beze zbytku svůj závazek vůči bance ze svých primárních zdrojů, což jsou jeho běžné příjmy bez nutnosti využití zdrojů sekundárních. Z tohoto důvodu banky obvykle požadují prokázání klientova příjmů či se vyžadují znát platební morálku u jiného peněžního ústavu. Výhodou klienta je, když má vysoké a hlavně stabilní a do budoucna jisté příjmy. Daleko méně riziková jsou pro banku klienti s nízkými splátkami a vysokou hodnotou zástavy proti výši hypotečního úvěru. Pro tyto méně rizikové klienty pak banka nabízí nižší úrokovou sazbu. (Černohorský, Teplý, 2011, s. 161; Syrový, 2009, s. 33; Syrový, 2005, s. 43)

- **Druh produktu.**

Banky se pyšní širokým portfoliem druhů hypotečních produktů lišících se od sebe úrokovou sazbou. Tato úroková sazba závisí na tom, jak dobře jsou úvěry zajištěny – do jaké výše z ceny nemovitosti banka úvěr poskytne. Platí, že čím vyšší % z této ceny poskytne, tím vyšší je to pro ni riziko a tím vyšší bude mít úvěr úrokovou sazbu. (Syrový, 2005, s. 43)

- **Účel hypotečního úvěru.**

Úrokové sazby závisí na tom, pro jaký účel úvěru jsou sjednávány. Jestliže se jedná o úvěry na financování vlastního bydlení, lze pozorovat nabídku nejnižších úrokových sazeb. Jinak je tomu u úvěrů na financování pronájmu nemovitostí, kde jsou sledovány úrokové sazby vyšší, protože představují pro banku vyšší riziko. Toto vyšší riziko způsobuje nejistota z očekávaného zisku získanému pronájmem nemovitosti, jehož výše nelze lehce odhadnout. Stejně drahé jsou také americké hypotéky a jako nejdražší lze označit úvěry bezúčelové. (Syrový, 2009, s. 31)

- **Doba splatnosti hypotečního úvěru.**

Čím je doba splatnosti delší, tím představuje úvěr vyšší riziko pro banku, tudíž ta nastaví vyšší úrokovou sazbu. (Syrový, 2009, s. 31)

- **Nový klient a délka fixace.**

Banka většinou poskytne novému klientovi nižší úrokovou sazbu z toho důvodu, že se mu zpočátku podbízí. Úroková sazba však závisí na tom, jak dlouho bude fixace pevná. Je-li pevná krátkou dobu, nižší bude i úroková sazba. Fixace sjednaná na delší dobu však s sebou ponese vyšší úrokovou sazbu a klient obvykle z důvodu mnoha papírová-

ní související s přechodem k jiné bance raději odsouhlasí zvýšenou úrokovou sazbu u té stávající. Důvodem měnění výše úrokové sazby je hrozba plynoucí z úrokového rizika, které způsobuje pohyb úrokových sazeb na finančním trhu. Jestliže banka sjedná s klientem fixaci relativně krátkou, může tímto rizikem být zasažen klient, v opačném případě se riziko dotkne banky, tudíž za poskytnutou fixaci na delší období si vyžádá i vyšší úrokovou sazbu. (Syrový, 2005, s. 43; Belás, 2013, s. 517)

Pohyblivá úroková sazba se tedy z těchto důvodů skládá s pohyblivé složky a bankovní (úrokové) přírážky. Pohyblivá složka navazuje na stanovenou referenční sazbu, kterou v České republice představuje většinou sazba PRIBOR a je navýšená o bankovní přírážku pokrývající již zmiňované riziko, náklady a zisk banky. (Belás, 2013, s. 518)

2.7 Účel hypotečního úvěru

Dříve byly hypoteční úvěry poskytovány pouze na financování nemovitosti, v dnešní době už jsou však poskytovány téměř na cokoli. Díky možnosti získání americké hypotéky lze financovat z tohoto úvěru například vybavení nemovitosti, osobní automobil či dovolenou. (Syrový, 2009, s. 30)

Nejčastěji jsou hypoteční úvěry poskytovány na některý z těchto účelů:

- na výstavbu nové nemovitosti,
- na koupi nemovitosti,
- na modernizace, opravy či dostavby soudobé nemovitosti,
- na získání podílu na nemovitosti,
- na splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru na investice do nemovitosti. (Kalabis, 2012, s. 112)

2.8 Zajištění hypotečního úvěru

Úvěrové zajištění představuje opatření, která bance umožňují uplatnit úspěšné nároky vůči dlužníku nebo vůči třetí osobě a dosáhnout úhradu úvěrové a úrokové pohledávky. (Černo-horská, 2015, s. 128)

Jak již bylo zmiňováno, hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která se musí nacházet na území České republiky, členských států Evropské unie nebo jiných států tvořících Evropský hospodářský prostor. Klient nemůže se ručit například ručiteli, jako je tomu u stavebního spoření. (Meluzín, 2014, s. 96; Syrový, 2009, s. 30)

K zajištění se nejčastěji využívá nemovitost, která je předmětem úvěru, do zástavy však může být dána i jiná nemovitost, popřípadě více nemovitostí, nikoliv ale pouze jejich částí. Jako zástava může sloužit také jiná nemovitost nebo objekt úvěru a může být ve vlastnictví třetí osoby, musí však být vždy zapsána v katastru nemovitostí. Nemovitost, kterou klient dává do zástavy je povinen pojistit minimálně do výše úvěru proti živelným rizikům a pojistné plnění vinkulovat ve prospěch banky. (Meluzín, 2014, s. 96)

Z tržního hlediska jsou nemovitosti vhodným zajištěním hypotečních úvěrů, protože jsou obchodovatelným zbožím, které má pro banku mnoho významných specifíků:

- nemovitosti jsou nepřenosné,
- mají relativně stálou hodnotu,
- jsou schopné ocenění, přičemž jejich hodnota je relativně vysoká.,
- životnost pozemků je v podstatě neomezená a životnost staveb dlouhodobá.

(Kašparovská, 2010, s. 129)

2.9 Žadatel hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je poskytován fyzickým osobám, podnikatelům a komunálním subjektům (obcím, městům). Jeho žadatelem tedy může být teoreticky každý občan České republiky nebo cizinec s trvalým pobytem na území ČR starší 18 let. Tento věk však v praxi nebývá opravdovou hranicí, banky vyžadují rozmezí věku mezi 22. – 65. rokem života žadatele, jelikož berou v potaz jeho příjem. (Belás, 2013, s. 515)

2.10 Výše hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je z hlediska svého zajištění velice těsně spojen s nemovitostí, která slouží jako zástava. Z toho důvodu je jeho maximální výše omezena dvěma faktory: **výší disponibilních zdrojů klienta**, které má možnost využít ke splácení úvěru a **cenou zástavy**. (Dvořák, 2005, s. 528 – 529)

Výše hypotečního úvěru může dosahovat maximálně výše hodnoty zastavované nemovitosti, tj. 100% ceny nemovitosti, která se skládá z ceny stavební a ceny výnosové tvořenémi příslušnými znalci. **Cena stavební** se určuje podle stavebních nákladů na nemovitost. K tomu banky využívají buď vlastní metodické postupy k ocenění stavebních nákladů, nebo cenu stanovují podle stavebních indexů. **Cena výnosová** se určuje kapitalizací výnosů z dané nemovitosti podle platné úrokové sazby. Objem finančních prostředků, které

banka může klientovi poskytnout, bývá většinou omezen minimální i maximální částkou. V bankovní sféře banky poskytují hypoteční úvěry v rozmezí 70 – 80% ceny nemovitosti. Minimální částka se tedy pohybuje v rozmezí 200 000 - 400 000 Kč. Stanovení maximální částky je poněkud složitější, jelikož existuje spousta nabídek. Závisí většinou na výši zamýšlené investice, schopnosti žadatele splácet a na určeném % hodnoty pořizované nemovitosti stanovené bankou. Banky tak jednájí kvůli bezpečnosti příslušného obchodu a taková rozmezí pro ně představují přijatelné riziko. Dojde-li totiž k situaci, kdy dlužník není schopen splácet svůj úvěr, banka zrealizuje zástavu a nemovitost musí být prodána. Obvykle je cena nemovitosti v takovém momentu podhodnocená a banka musí hradit i náklady s tímto prodejem spojené. Z tohoto důvodu je pro ni výhodné poskytovat co nejmenší LTV – procentní výši poskytnutého hypotečního úvěru vzhledem k ceně nemovitosti. (Belás, 2013, s. 516; Meluzín, 2014, s. 92)

2.11 Čerpání hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry mohou být čerpány jednorázově nebo postupně, záleží na tom, na jaký účel byl úvěr poskytnut. Dále je možná i kombinace obou způsobů. (Dvořák, 2005, s. 530)

2.11.1 Jednorázové čerpání

Způsob jednorázového čerpání je využíván v případě, kdy se z úvěru financuje již existující objekt (například nemovitost) nebo v případě, že je úvěr použit na splacení jiného dříve poskytnutého úvěru. (Dvořák, 2005, s. 530)

2.11.2 Postupné čerpání

Postupné čerpání je využíváno tehdy, když je z úvěru financována výstavba nebo rekonstrukce nemovitosti. V tomto případě je úvěr poskytován postupně dle nutnosti úhrady nákladů spojených s danou výstavbou či rekonstrukcí. Může se stát, že financovaná nemovitost slouží současně jako zástava za poskytnutý úvěr a potom se postupuje tak, že výše poskytnutého úvěru nesmí přesáhnout zastavitelnou hodnotu nemovitosti. (Dvořák, 2005, s. 530)

2.12 Splatnost hypotečního úvěru

Splacení hypotečního úvěru zasáhne rozpočet klienta na řadu let. Dobu splatnosti si klient sjednává s bankou a záleží na jeho rozhodnutí, jakou nabídku přijme jako nejvýhodnější. Banky nabízí dobu splatnosti v rozmezí 5 – 30 let (účelové hypoteční úvěry) či 5 -20 let

(neúčelové hypoteční úvěry). Doba kratší by pro klienta byla vysoce nevýhodná kvůli vysokým měsíčním splátkám. Delší doba splatnosti není vhodná taktéž, zejména pro klienty vyššího věku, kteří by úvěr museli splácet až do důchodového věku, což je z hlediska výšky příjmu téměř nerealizovatelné. Proto si banky kladou podmínky, aby byl úvěr splacen v produktivním věku klienta. (Srovnejte, 2005, s. 41; Meluzín, 2014, s. 95)

Délka splatnosti však záleží i na schopnosti klienta splácet po celou dobu úvěru a na životnosti nemovitosti. V případě, že se jedná o účelový úvěr, neměla by splatnost úvěru přesáhnout předmět financování z poskytnutého úvěru.

Na dobu splatnosti se však musí dívat i z ekonomického hlediska, které plyne pro klienta. Platí, že čím kratší doba splatnosti je, tím klesá i výše jednotlivých splátek úvěru, avšak zvyšuje se tím objem placených úroků. (Dvořák, 2005, s. 529 - 530)

Hypoteční úvěr lze splácet třemi způsoby: anuitně, progresivně a degresivně.

2.12.1 Degresivní splácení

Degresivní způsob splácení je nejstarším typem způsobu splácení hypotečního úvěru. Podstatou je konstantní umořování jistiny, kdy se s klesáním dlužné částky snižuje základ pro výpočet úroků, tudíž se postupně snižují částky ke splacení.

Tento způsob splácení klient využije v případě, že čeká snížení svých příjmů, například tehdy, kdy dosáhne v průběhu splácení důchodového věku. (Belás, 2013, s. 520); Meluzín, 2014, s. 95)

2.12.2 Anuitní splácení

Anuitní způsob splácení je používán až od 2. poloviny 19. století. V současné době je nejběžnější formou splácení hypotečních úvěrů. Anuitní splátku lze rozložit na úmor a úrok. Za úmor se považuje splátka dosud nesplaceného dluhu – jistiny. Úrokem je částka, která se rovná násobku úrokové sazby a jistiny. (Belás, 2013, s. 520 – 521; Meluzín, 2014, s. 95)

Poměr mezi úmorem a úrokem se při každé splátce mění. O jakou část bude nižší úrok, o tu stejnou část bude vyšší úmor. V podstatě však každá splátka bude ve stejné výši. Anuitní způsob splácení je však možný pouze v případě, kdy úroková sazba bude po celou dobu úvěrového vztahu neměnná.

Výpočet měsíční anuity:

$$(1) \quad a_{p.m.} = \frac{HU * i_{p.m.} * (1 + i_{p.m.})^n}{1 - (1 + i_{p.m.})^{n*12} - 1}$$

Kde:

$a_{p.m.}$ = měsíční výše anuity,

$HÚ$ = výše hypotečního úvěru,

$i_{p.m.}$ = měsíční úroková sazba z úvěru vyjádřená jako desetinné číslo,

n = doba splatnosti.

(Belás, 2013, s. 520 – 521)

2.12.3 Progresivní splácení

Původní vznik progresivního způsobu splácení pochází z USA z Kanady, kde jeho vznik zapříčinil cenový šok a následná inflace v 70. letech 20. století. Do Evropy byl rozšířen až v 80. letech. V současné době je tento typ splácení nabízen spíše mladým lidem, kteří nemají dostatek finančních prostředků na splácení standardním anuitním způsobem. Výběr tohoto způsobu splácení tedy zapříčiní fakt, že klient v budoucích letech očekává zvýšení svých příjmů. (Belás, 2013, s. 522; Meluzín, 2014, s. 95)

Podstatou progresivního způsobu splácení je to, že klient na začátku úvěrového vztahu platí nižší splátky, které se s nástupem dalších let zvyšují.

Pro banku je progresivní způsob rizikový, proto ho nabízí pouze svým dlouhodobým a zásadním klientům. (Belás, 2013, s. 522)

3 PROCES POSKYTOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Proces poskytování hypotečních úvěrů má obecně platná pravidla nazývaná jako *úvěrové postupy*. Ty se dělí zpravidla na 4 fáze: fázi před-přípravnou, fázi přípravnou, fázi schvalovací a fázi realizační. (Kašparovská, 2010, s. 140)

3.1 Fáze před-přípravná

Do před-přípravné fáze hypotečního úvěru by se dal zařadit výběr samotné banky, ve které bude klient o hypoteční úvěr žádat. Důležitým kritériem při výběru banky je výše úrokových sazeb z poskytnutého úvěru a délka její garantované doby. Klient by měl oslovit více bank, ve kterých bude seznámen se základními informacemi a po obdržení všech dokladů potřebných ke schválení úvěru a na základě předběžných výpočtů by se měl rozhodnout, která banka pro něho představuje nejvýhodnější nabídku a tu banku zkontaktovat. (Meluzín, 2014, s. 96 - 97)

3.2 Fáze přípravná

Fáze přípravná zahrnuje žádost klienta o poskytnutí hypotečního úvěru a následné prověření bankou, jak je schopný klient úvěr splácet. – tj. zpracování žádosti klienta. Nedílnou součástí tohoto prověření je i sestavení znaleckého posudku, který obsahuje ocenění zastavené nemovitosti. (Kašparovská, 2010, s. 141; Meluzín, 2014, s. 97)

Fázi přípravnou tvoří:

3.2.1 Žádost klienta o poskytnutí úvěru.

Žádost o hypoteční úvěr bývá sepsána ve speciálním formuláři, do kterého vyplní bankou vyžadované údaje. Za tyto údaje se považují:

- osobní údaje o klientovi jako žadateli (popřípadě údaje i o spolužadateli),
- výše hypotečního úvěru, o který se žádá,
- účel hypotečního úvěru,
- údaje o předpokládaném čerpání a splácení hypotečního úvěru,
- údaje o možném zajištění hypotečního úvěru a popis nemovitosti,
- doklad o finanční a majetkové situaci klienta (žadatele). (Kašparovská, 2010, s. 141; Meluzín, 2014, s. 97)

3.2.2 Prověření schopnosti klienta splácet hypoteční úvěr.

Cílem tohoto prověřování je redukce úvěrového rizika – rizika, že hypoteční úvěr nebo jeho část nebude včas a řádně splacena. Prověřování schopnosti klienta splácet úvěr banka u fyzických osob a nepodnikatelů provádí pomocí **scoringu**. (Kašparovská, 2010, s. 141; Meluzín, 2014, s. 97)

Tento proces se skládá z několika částí:

- **Zjištění disponibilních příjmů klienta (žadatele).**

Podkladem pro scoring je zjištění již zmíněných disponibilních příjmů klienta, což je rozdíl mezi trvalými příjmy klienta a jeho pravidelnými nutnými měsíčními výdaji. Pravdivost těchto údajů si banka zjišťuje na základě vyžádaných údajů od klienta, údajů od různých institucí a údajů z úvěrových registrů.

Mezi údaje doložené klientem se řadí potvrzení o příjmech od zaměstnavatele klienta, daňového priznání OSVČ, výměru důchodu, smluv k pojištění majetku a dalších. Důvodem takového prověření je správné nastavení měsíční splátky hypotečního úvěru. (Kašparovská, 2010, s. 141; Meluzín, 2014, s. 97)

- **Ověření vlastnických práv k zastavované nemovitosti.**

V rámci scoringu se prověřují také vlastnická práva k zastavované nemovitosti a to tím, že si banka vyžádá od klienta doklad o nabytí nemovitosti, výpis z katastru nemovitostí a poté provede kontrolu vlastnických práv. (Kašparovská, 2010, s. 143)

- **Ověření účelu hypotečního úvěru.**

Jestliže klient žádá o hypoteční úvěr účelový, musí banka prověřit i konkrétní účel. Zde záleží na tom, zda se jedná o úvěr na investici do nemovitosti či o úvěr na výstavbu nebo rekonstrukci. V prvním případě musí je klient povinen doložit kupní smlouvu a výpis katastru k dané nemovitosti, v druhém případě je povinen doložit stavební povolení, projektovou dokumentaci, rozpočet stavby a výpis z katastru nemovitostí. (Kašparovská, 2010, s. 143)

- **Ocenění nemovitosti.**

Ocenění nemovitosti provede znalec odpovídající tomuto oboru. Banka navrhne několik znalců a klient si vybere jednoho na základě svého rozhodnutí. (Kašparovská, 2010, s. 143 – 144)

3.3 Fáze schvalovací

Fáze schvalovací je započata zpracováním úvěrového návrhu na základě výsledku scoringu. Tento návrh musí být projednán, a jestliže je schválen, dojde k podpisu úvěrové, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu účastníky daného úvěrového obchodu. Klient je tedy seznámen se smluvními dokumenty. (Kašparovská, 2010, s. 144; Meluzín, 2014, s. 97)

Mezi náležitosti úvěrové smlouvy patří zejména:

- údaje o účastnících úvěrového vztahu,
- výše hypotečního úvěru a jeho účel,
- úrokové podmínky,
- zajištění hypotečního úvěru,
- způsob a podmínky čerpání hypotečního úvěru,
- specifikace možných poplatků a sankcí,
- práva a povinnosti úvěrových účastníků.

(Kašparovská, 2010, s. 144)

3.4 Fáze realizační

Fází realizační se dělí na 2 části: čerpání hypotečního úvěru klientem a jeho následné splácení podle splátkového kalendáře. Čerpání hypotečního úvěru se provádí bezhotovostně a může být buď jednorázové, nebo postupné. Jednorázové čerpání je zpravidla využíváno při koupi nemovitosti nebo neúčelovém úvěru. Čerpání postupné se naopak využívá při výstavbě či rekonstrukci nemovitosti. (Kašparovská, 2010, s. 145; Meluzín, 2014, s. 97)

Aby nedošlo k odklonění od smluvních podmínek, je třeba provádět kontrolu jejich dodržování. Za předmět této kontroly se pokládají následující skutečnosti:

- dodržování splátkového kalendáře,
- vyvíjející hodnotu nemovitosti,

- dodržení účelu hypotečního úvěru, jestliže je tento úvěr účelový,
- finanční a majetkovou situaci dlužníka.

Až dojde k úplnému splacení hypotečního úvěru, banka uvolňuje záruky, což znamená podání návrhu na výmaz vkladu zástavního práva nemovitosti z katastru nemovitostí. (Kašparovská, 2010, s. 145)

4 BANKOVNÍ RIZIKA

Podle Poloučka (2013, s. 282) je riziko v bankovníctví chápáno v negativním slova smyslu a bývá používáno v souvislosti s nejednoznačností průběhu určitého ekonomického procesu. Posuzování rizik musí vždy vycházet z určitých fakt:

- rizika úzce souvisí s výnosy, proto se musí brát v potaz stabilita a struktura výnosů banky,
- rizika úzce souvisí s transparentností – stupněm zveřejnění informací o významných rozhodnutích, ukazatelích a cílech, proto se musí brát v potaz i to, jakým způsobem a jaké údaje banka zveřejňuje,
- rizika jsou omezována regulativními opatřeními ČNB a dalších institucí, proto je třeba rizika posuzovat i z pohledu respektování a dodržování těchto opatření.

Každá finanční ztráta představuje snížení hodnoty (kapitálu) instituce a negativně ovlivňuje její budoucí vývoj. (Belás, 2013, s. 286)

4.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové neboli kreditní riziko se řadí mezi nejvýznamnější rizika. Je způsobeno proměnlivostí výnosů vyplývajících z úvěrových aktivit banky. Důsledkem pak může být ztráta z poskytnutých úvěrů a nesplacených cenných papírů, do kterých banka investovala.

Jelikož udržování úspěšných (řádně splacených) úvěrů spadá mezi obecné zásady správy aktiv banky, tak pokud má získat vysoké zisky, je třeba dbát na výběr klientů, kteří instituci vystavují malému úvěrovému riziku. Banka v tomto případě nese riziko, že klient v dohledné době nebude schopen dostát svým závazkům z již uzavřených úvěrových obchodů – nesplatí úvěr, úrok či jiné poplatky.

Finanční instituce včetně bank se snaží tyto problémy řešit pomocí řady zásad pro řízení úvěrového rizika, mezi které spadá screening a monitorování, vytváření dlouhodobých vztahů s klienty nebo provádění úvěrového ratingu. (Polouček, 2013, s. 305; Mishkin, 2016, s. 247 - 248)

Česká národní banka jako regulátor bankovního trhu nařizuje všem bankám toto riziko řídit tím, že vyhláškou definuje základní kategorie, do kterých mají banky zařazovat pohledávky z finančních činností.

Rozlišují se dva základní typy pohledávek:

1. Pohledávky bez selhání dlužníka

a) Standardní

Za standardní pohledávky jsou považovány takové pohledávky, u kterých jsou splátky jistiny a příslušenství řádně hrazeny, a to v době kratší než 30 dnů po splatnosti. Žádná z pohledávek za dlužníkem nebyla za poslední 2 roky restrukturalizována a ani nejsou žádné pochybnosti o splacení.

b) Sledované

Za sledované pohledávky jsou považovány pohledávky, u kterých jsou splátky jistiny a příslušenství hrazeny s menšími problémy se splatností, a to do 90 dnů po splatnosti. Pohledávka nesmí být za posledních 6 měsíců restrukturalizována a předpokládá se plné splacení.

(ČESKO, 2007)

2. Pohledávky se selháním dlužníka

a) Nestandardní

Za nestandardní pohledávky jsou považovány takové pohledávky, u kterých jsou splátky jistiny a příslušenství hrazeny s problémy, a to do 180 dnů po splatnosti. Je vysoce pravděpodobné pouze částečné splacení pohledávky.

b) Pochybné

Za pochybné pohledávky jsou považovány pohledávky, u kterých jsou splátky jistiny a příslušenství hrazeny s problémy, a to do 360 dnů po splatnosti. Plné splacení je vysoce nepravděpodobné a spíše se očekává splacení částečné.

c) Ztrátové

Za ztrátové pohledávky jsou považovány takové pohledávky, u kterých jsou splátky jistiny a příslušenství hrazeny více než 360 dnů po splatnosti. Majetek klienta je v konkurzu, tudíž se předpokládá, že tato pohledávka nebude uspokojena nebo bude uspokojena pouze částečně ve velmi malé částce.

(ČESKO, 2007)

*Tabulka 2: Kategorizace pohledávek dle České národní banky
(vlastní zpracování; ČESKO, 2007)*

POHLEDÁVKA	Bez selhání	Standardní
		Sledovaná
	Se selháním	Nestandardní
		Pochybná
		Ztrátová

4.2 Tržní riziko

Tržní riziko je v dnešní době velmi aktuálním tématem. Rozumí se jím riziko ztráty plynoucí z nepříznivého vývoje tržních cen zahrnujících ceny úrokových sazeb, ceny akcií, cen devizových kurzů a ceny různých komodit, jimiž jsou například ropa, zlato aj. Nejenže se ČNB zabývá jejich regulací a dohledem, ale i banky se snaží je sledovat a řídit, a to z toho důvodu, že tato rizika dokáží ovlivnit jejich obchodní portfolio. (Černohorský, Teplý, 2011, s. 150; Polouček, 2013, s. 317)

4.2.1 Úrokové riziko

Na úrokové riziko nahlížíme jako na nejistotu, kterou představuje proměnlivost výnosů a kapitálu banky, způsobená změnami tržních úrokových sazeb. Úrokové riziko se snaží banka minimalizovat řízením aktiv a pasiv. A to tím, že buď maximálně spojí úroky na aktiva s úroky na pasiva, nebo využije zajištění pomocí finančních derivátů. (Polouček, 2013, s. 296)

4.3 Likviditní riziko

Samotná likvidita vyjadřuje schopnost banky dostat svým závazkům v krátkodobém časovém horizontu a v jakémkoli okamžiku. To znamená, že banka musí být schopná uspokojit poptávku po hotovosti a dalších pohledávkách běžného charakteru v případě, že klienti požádají o výběr svých depozit či o poskytnutí garantovaného úvěru. Aby banka byla schopná uspokojit potencionální poptávku po likviditě, musí vlastnit likvidní aktiva nebo počítat s tím, že získá likviditu úvěrem či prodejem cenných papírů.

Likviditní riziko spočívá v tom, že výnosy, jež jsou výsledkem způsobu uspokojování požadavků po likviditě, se vyznačují vysokou proměnlivostí a závisí jako jediné ze všech rizik nejvíce na důvěře. Na likviditě je závislá veškerá činnost banky a v zásadě i její existence, proto je v České republice stanoveno, že banka musí mít denně přehled a výsledky z měření likvidity, a to i v jednotlivých měnách. (Polouček, 2013, s. 290 - 291)

Mimo jiné Česká národní banka nastavila pravidla likvidity, které mohou upravovat:

- minimální výši likvidních prostředků, popřípadě skupiny těchto prostředků, ve vztahu k aktivům nebo závazkům,
- omezení a podmínky pro některé druhy úvěrů do investic, vkladů, záruk a závazků,
- omezení a podmínky směřující ke splatnosti aktiv a pasiv banky. (Belás, 2013, s. 292)

4.4 Kapitálové riziko

Kapitálové riziko patří mezi základní rizika v bankovníctví, též bývá nazýváno jako riziko solventnosti. Podstatou kapitálového rizika je skutečnost, že banka nemusí mít dostatek svého kapitálu na pokrytí ztrát vzniklých důsledkem vzniku všech ostatních podstoupených rizik. Odpovědným subjektem, nesoucím toto riziko jsou v první řadě akcionáři banky, kteří zodpovídají za její kapitál a tím solventnost. Kapitálové riziko lze řídit koordinací výše kapitálu a jeho jednotlivých složek, dále pomocí řízení struktury aktiv co se týče jejich likvidity, výnosnosti a rizika. (Polouček, 2013, s. 309)

5 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY SE SELHÁNÍM

Hypoteční úvěry v selhání, tedy **defaultní hypoteční úvěry** jsou hypoteční úvěry nesplacené do 90 dní po termínu splatnosti. (Skalková, ©1996-2018)

Přesnou definici stavu, kdy se klient nachází v defaultu, nelze snadno definovat. Každá finanční instituce odlišně definuje okamžik a situaci, kdy se klient v defaultu nachází.

Za stav, kdy může být dlužník v defaultu lze považovat takovou situaci, kdy:

- je zřejmé, že dlužník pravděpodobně nesplatí své závazky v plné výši,
- se naskytnou kroky, které povedou k úvěrové ztrátě, konkrétně restrukturalizace, posunutí splátek úroku, jistiny, snížení úroku a podobné úlevy,
- je dlužník déle než 90 dní po splatnosti s jakoukoliv splátkou,
- byl vyhlášen konkurz na dlužníka. (Neprašová, 2003)

Podíl hypotečních úvěrů se selháním na celkových úvěrech patří k důležitým ukazatelům rizikovosti. Úvěry někdy působí netypicky, nedůvěřivě a rizikově, proto dochází časem k jejich selhání. Mezi hlavní faktory ovlivňující defaultní úvěry patří nesoulad mezi úvěrovou schopností spotřebitele a sjednanými úvěrovými podmínkami. Z tohoto důvodu banky zkoumají bonitu klienta před tím, než je daný hypoteční úvěr sjednán. (ČNB, ©2003-2018)

V průběhu splácení pak mohou nastat situace, které negativně ovlivní finanční situaci klienta - například ztráta zaměstnání, rozvod nebo úmrtí. V případě, kdy klient není schopen splácet poskytnutý hypoteční úvěr, pro něj i pro banku nastává průběh vyjednávání, které začíná uhrazením vzniklých závazků a mnohdy končí i prodejem nemovitosti.

Jestliže tato situace nastane, je důležité, aby klient svou banku co nejdříve informoval a snažil se spolu s ní pro vzniklou skutečnost najít vhodné řešení. Krátkodobým řešením může být pozměnění úvěrové smlouvy, které je i přes poplatky za toto provedení jednodušší, než zastavenou nemovitost prodat. Jedná se například o prodloužení doby splatnosti hypotečního úvěru, dočasné snížení výše měsíčních splátek nebo o přerušování splácení na určitou dobu.

Jiným řešením může být pojištění neschopnosti splácet nebo přistoupení další osoby k dluhu, často rodinného příslušníka. (Buřinská, ©1999-2018; Jarošová, ©1999-2018)

5.1 Interní rating

Obecně je interní rating považován za jeden z klíčových nástrojů řízení rizik. Banka používá klientský rating pro měření rizikivosti protistrany, tzn., že odráží schopnost protistrany dostát svých finančních závazků. Míra rizika je zde promítnuta jako pravděpodobnost selhání dlužníka zpravidla v následujících 12 měsících.

Interní rating je podstatný nejen jako základ pro rozhodnutí o poskytnutí úvěru, ale i pro stanovení cenových podmínek, řízení a snižování rizika, vytváření opravných položek, apod. Banky musí přiřadit rating (konkrétní stupeň) všem pohledávkám z úvěrového styku s klienty. Rating musí být aktualizován po stanovených časových intervalech, zpravidla jednou ročně. Po vyhodnocení veškerých relevantních informací vztahujících se k dlužníkovi, mu je přiřazen ratingový stupeň s jasně vypovídající schopností a přiřazenou pravděpodobností selhání.

V rámci řízení rizika banka dělí své klienty na klienty „v selhání“ a klienty „bez selhání“. Jestliže se jedná o klienty bez selhání, používá banka osmistupňovou ratingovou škálu pro fyzické osoby nepodnikatele: 7 pro splácené úvěry a 1 pro případy v defaultu. Pro klienty v selhání pak ratingový stupeň „R“, který je dále dělen podle příčiny selhání. (Česká spořitelna, ©2018, s. 46)

*Tabulka 3: Stupnice interního ratingu (vlastní zpracování;
Česká spořitelna, ©2018)*

	Interní rating		Kategorie ČNB
Investiční stupeň	1	Extremně silný	1
	2	Velmi silný	
	3	Silný	
	4a	Dobry	
	4b	Velmi uspokojivý	
	4c	Uspokojivý	
Spekulativní stupeň	5a	Nižší střední riziko	1
	5b	Střední riziko	
	5c	Vyšší střední riziko	
	6a	Zranitelný	
	6b	Velmi zranitelný	2
	7	Slabý	
	8	Riziko ztráty	
	R	Selhání	

Klienti, kteří se nachází ve stavu selhání, mají z pohledu banky různou šanci k vyřešení jejich problémů a tím i k opuštění tohoto stavu. Z tohoto důvodu se stav selhání dále člení podle příčiny vzniku.

*Tabulka 4: Stupnice příčiny selhání (vlastní zpracování;
Česká spořitelna, ©2018)*

	Příčina selhání
R1	Klienti expertně zařazeni do stavu selhání
R2	Klienti s pohledávkami 90 a více dnů po splatnosti
R3	Klienti s restrukturalizací
R4	Ztráta z odpisu
R5	Konkurz

- **R1** - Do stupně R1 jsou zařazováni klienti, kteří dosud nemají žádnou pohledávku více než 90 dnů po splatnosti. V této fázi se s klientem může jednat o různých úpravách a je velká šance, že klient tento stav selhání opustí.
- **R2** – V této fázi dochází ke zhoršení stupně R1 a přechází se do stupně selhání R2, který je charakteristický pohledávkami klienta více než 90 dnech po splatnosti. Probíhající jednání s klientem vede k restrukturalizaci či k zesplatnění a likvidaci pohledávek.
- **R3** – Ve stupni R3 probíhá úspěšná jednání s klientem s cílem řešit situaci, ve které se ocitá. Je velmi pravděpodobné, že se klient vrátí do stavu bez selhání po 6 měsících.
- **R4** – stupeň R4 se vyznačuj tím, že některá z klientových pohledávek byla odepsána, což znamená, že ztráta již byla zrealizována. V tomto stavu je velmi nepravděpodobné, že by ostatní pohledávky po splatnosti byly splaceny.
- **R5** – V tento moment je na klienta vyhlášen konkurz.

(Česká spořitelna, ©2018)

6 ÚVĚROVÉ REGISTRY

Úvěrové registry slouží k posuzování bonity klienta (jak fyzické, tak právnické osoby) a rizika nesplácení bankovních úvěrových produktů. Využívá je bankovní i nebankovní sféra.

V registrech lze nalézt pozitivní i negativní informace o nesplácení úvěrových produktů. Jejich cílem je poskytnout uživatelům objektivní hodnocení v situaci, kdy mají posoudit daného žadatele o úvěr. Jestliže má klient v registru slibnou historii, usnadní mu to cestu při žádosti o úvěr. (Černohorská, 2015, s. 73)

Registry by měly vyloučit riziko, že:

- klient banky se současně zadluží u více bank více menšími úvěry, jejichž souhrnná částka bude v takové výši, že nebude schopen řádně splácet,
- klient bude ke splácení využívat nové úvěry od jiných bank,
- klient se špatnou úvěrovou minulostí u konkrétní banky bude čerpat nový úvěr u banky jiné. (Dvořák, 2005, s. 282)

6.1 Bankovní registry

6.1.1 Centrální registr úvěrů

Centrální registr úvěrů spravuje v České republice Česká národní banka. Jedná se o informační systém, ve kterém jsou soustředěny informace o úvěrových závazcích fyzických osob podnikatelů i právnických osob. Je založen na principu povinné účasti bank mající povinnost předávat stanovené údaje do registru a současně mající oprávnění získávat informace z registru při splnění určitých podmínek. (Černohorská, 2015, s. 74; Dvořák, 2005, s. 284)

Účastníky jsou všechny banky a pobočky zahraničních bank působící v ČR.

Co zde zachyceno není, jsou:

- finanční úřady,
- spotřebitelské úvěry právnických osob,
- nebankovní finanční instituce,
- leasingové společnosti.

Údaje vedené v centrálním registru úvěrů jsou aktualizovány každý měsíc a uchovávány 10 let. Klient, jehož údaje jsou zde vedeny, má právo se s nimi seznámit. (Černohorská, 2015, s. 74 - 75)

6.1.2 Bankovní registr klientských informací

V bankovním registru klientských informací jsou evidovány úvěrové závazky fyzických osob občanů i fyzických osob podnikatelů. Tento registr pracuje na komerčním principu a provozuje ho společnost Czech Banking Credit Bureau, a. s., kterou vlastní 5 zakládajících bank.

Jedná se o databázi, obsahující pozitivní i negativní informace o bonitě a důvěryhodnosti klientů bank. Stejně jako v centrálním registru úvěrů se informace aktualizují měsíčně a jsou uchovávány 4 roky po ukončení úvěrového (smluvního) vztahu.

Účast v tomto registru je pro banky dobrovolná a účastníky mohou být banky a pobočky zahraničních bank, které aktivně působí na českém trhu a které mají s provozující společností uzavřenou smlouvu. (Černohorská, 2015, s. 74 – 75; Dvořák, 2005, s. 286)

6.2 Nebankovní registry

Mimo jiné existují vedle bankovních registrů i nebankovní registry.

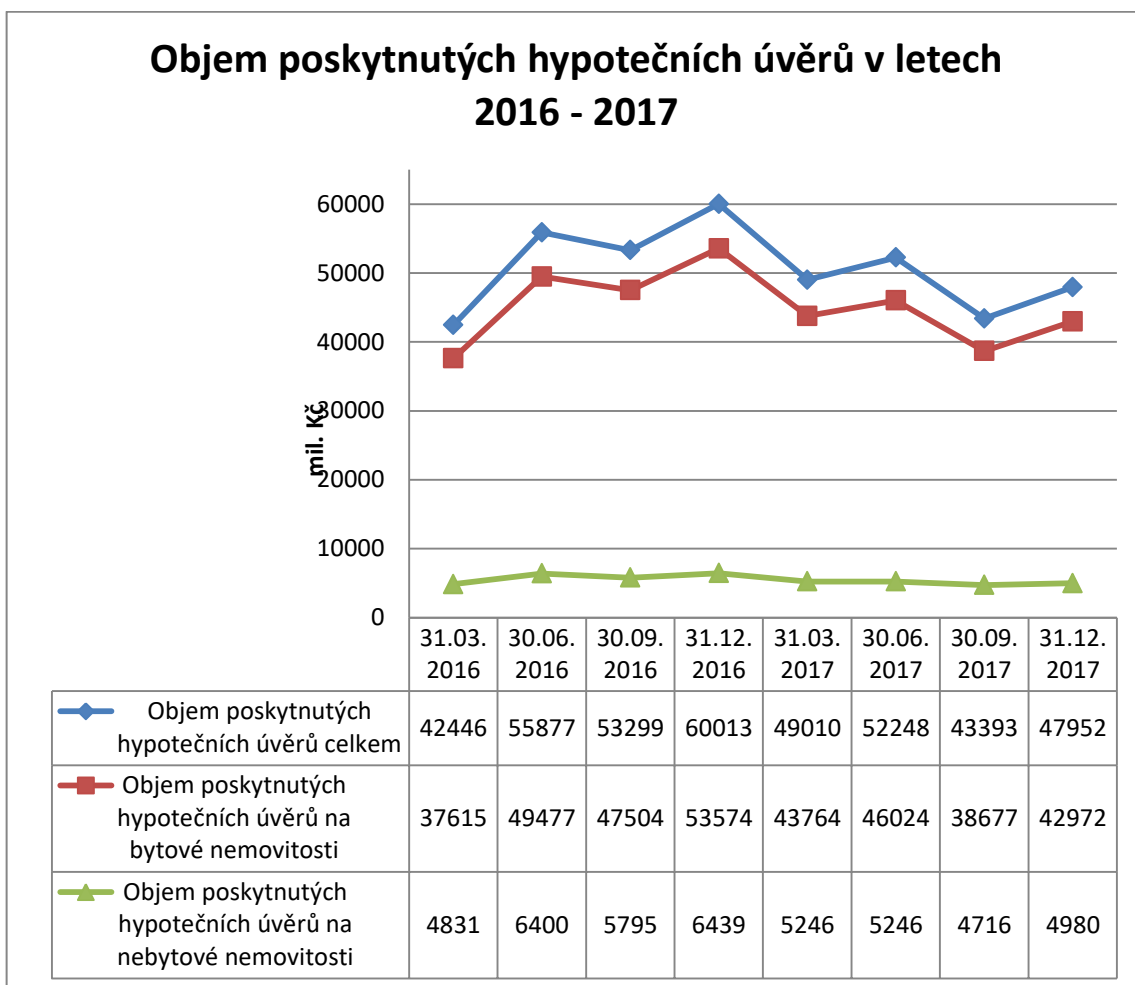
6.2.1 Nebankovní registr klientských informací

Nebankovní registr klientských informací je zájmové sdružení právnických osob za účelem zajištění a zprostředkování vzájemného informování věřitelských subjektů (například leasingových a úvěrových společností) o údajích vztahujících se k bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce klientů, jimiž jsou fyzické a právnické osoby. (Černohorská, 2015, s. 75)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

7.1 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů podle účelu a způsobu pořízení v letech 2016 – 2017

Následující graf uvádí vývoj objemu hypotečních úvěrů podle účelu a způsobu pořízení v letech 2016 – 2017. Data se týkají jak celkového objemu poskytnutých hypotečních úvěrů, tak i dvou základních částí, které celkový objem tvoří, a to objem poskytnutých hypotečních úvěrů na bytové nemovitosti a objem poskytnutých hypotečních úvěrů na nebytové nemovitosti a ostatní účely.



Graf 1: Objem poskytnutých hypotečních úvěrů podle účelu a způsobu pořízení v letech 2016 – 2017 (vlastní zpracování; ČNB, ©2003-2018)

Ze statistik České národní banky vyplývá, že v rozmezí dvou let 2016 – 2017 byl celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů nejvyšší v prosinci roku 2016 ve výši **60 0013 mil. Kč**, což odpovídá situaci, která probíhala na hypotečním trhu. Rok 2016 byl totiž rekordním rokem ve smyslu nejnižších sazeb za celou sféru hypotečních úvěrů, a tak lze sledovat stále narůstající objem poskytnutých hypotečních úvěrů. V platnosti měla přijít od roku

2017 novela zákona o spotřebitelském úvěru, který se měl zaměřit na větší regulaci trhu úvěrů a na lepší ochranu dlužníka. Z tohoto důvodu bylo známo, že od roku 2017 by měly banky začít hypoteční úvěry zdražovat, a tak lidé neváhali a sjednali si hypoteční úvěr ještě „na poslední chvíli“ v roce 2016. (Měšec, ©1998-2018)

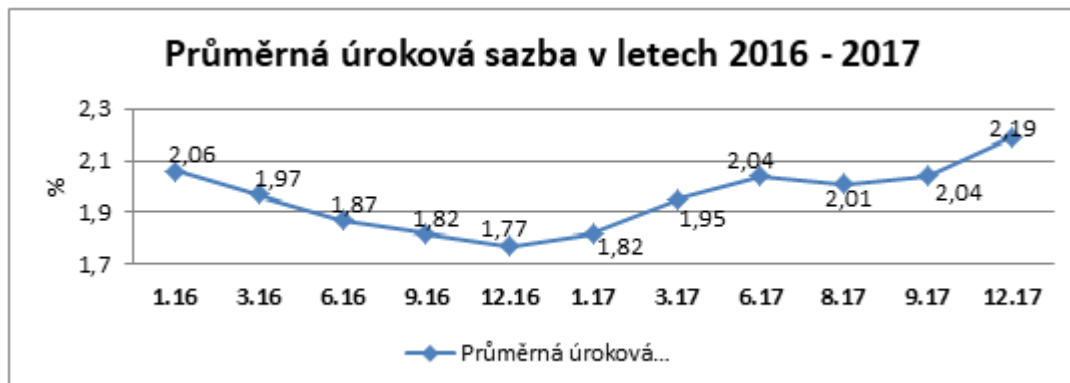
Po uplynutí prvního čtvrtletí roku 2017 se bankám vložila do poskytování hypotečních úvěrů Česká národní banka a přinesla doporučení na další zvýšení úrokových sazeb. ČNB počátkem dubna 2017 ukončila intervence na kurzu koruny k euru, tudíž se postupně měly začít normalizovat výnosy státních dluhopisů a tím i cena zdrojů. Tato skutečnost nenechala lidi chladné a znovu se zalekli dalšího zvyšování úrokových sazeb, proto lze pozorovat v červnu roku 2017 opět vyšší objem poskytnutých hypotečních úvěrů ve výši **52 248 mil. Kč**, což je oproti březnu 2017 nárůst o 6,2%. (Hypoindex, ©2008-2016)

Po letních měsících se v září 2017 výše objemu poskytnutých hypotečních úvěrů pohybovala na částce 43 393 mil. Kč. Druhou vlnu zvyšování úrokových sazeb zajistila ČNB v říjnu 2017, na kterou byla podstatně vyšší reakce bank než při první dubnové vlně. Spekuluje se nad tím, zda ČNB chce docílit takových úrokových sazeb, jaké byly přibližně před 10 lety. Po dalším zásahu do výše úrokových sazeb lze sledovat v prosinci 2017 nárůst objemu poskytnutých hypotečních úvěrů na hodnotu **47 952 mil. Kč**. Ve srovnání s hodnotou v prosinci roku 2016 je rozdíl ve výši **12 061 mil. Kč**. (Hypoindex, ©2008-2016)

7.2 Úroková sazba

7.2.1 Průměrná úroková sazba v letech 2016 – 2017

Následující graf zobrazuje vývoj průměrné úrokové sazby v letech 2016 – 2017 v dvouměsíčním intervalu.



Graf 2: Průměrná úroková sazba v letech 2016 – 2017 (vlastní zpracování; Hypoindex, ©2008-2016)

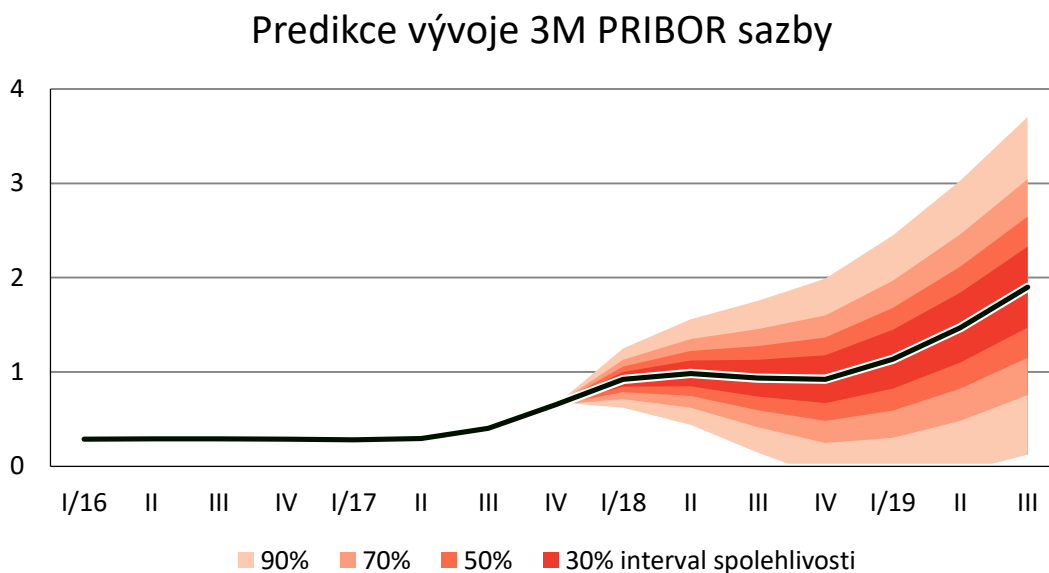
Dlouhodobé poskytování levných hypotečních úvěrů dovršilo v prosinci roku 2016, kdy banky začaly tyto úvěry zdražovat, což je promítnuto i v grafu. Dle statistik společnosti Fincentrum Hypoindex od začátku roku 2016 do konce tohoto roku průměrná úroková sazba z výše **2,06%** v lednu klesla až o **0,29%** na **1,77%** v prosinci. Tento okamžik se stal zlomovým a průměrná úroková sazba dosáhla svého pravděpodobně maximálně možného minima. Leden roku 2017 se tedy přehoupł přes tuto nejnižší zaznamenanou průměrnou úrokovou sazbu na výši **1,82%**.

Tímto započalo období zvyšování úrokových sazeb hypotečních úvěrů. I přesto však hypoteční úvěry byly pro klienty stále výhodné, a to do dubna 2017, kdy Česká národní banka začala bankám doporučovat omezení poskytované výše hypotečního úvěru z 100% alespoň na 90%, nejlépe však 80%, kdy zbylou část z ceny nemovitosti by byli klienti nuceni zaplatit ze svých finančních prostředků. Důvodem tohoto opatření byla zejména obava z nekontrolovatelného růstu cen nemovitostí, avšak dalším důvodem, stejným, jako je tomu u zvyšování úrokových sazeb je snaha o redukci zadlužování a tím i snaha přimět lidi k tvorbě svých finančních rezerv. (Hypoindex, ©2008-2016)

Navzdory těmto zákrokům tak průměrná úroková sazba během půl roku vzrostla o **0,27%**. V letním období lze zpozorovat jediné mírné snížení této sazby, a to z 2,04% v červnu na 2,01% v srpnu 2017. Toto nadšení však bylo jen chvilkové a od tohoto okamžiku průměrná úroková sazba roste až dodnes. Od počátku roku 2017 tak sazba stoupla až na 2,19%, což je nárůst o **0,42%**.

7.2.2 3M PRIBOR sazba

Na následujícím grafu lze pozorovat vývoj 3M PRIBOR sazby určenou Českou národní bankou v letech 2016 – 2017 a predikci jejího vývoje v letech 2018 – 2019.



Graf 3: Predikce vývoje 3M PRIBOR sazby (ČNB, ©2003-2018)

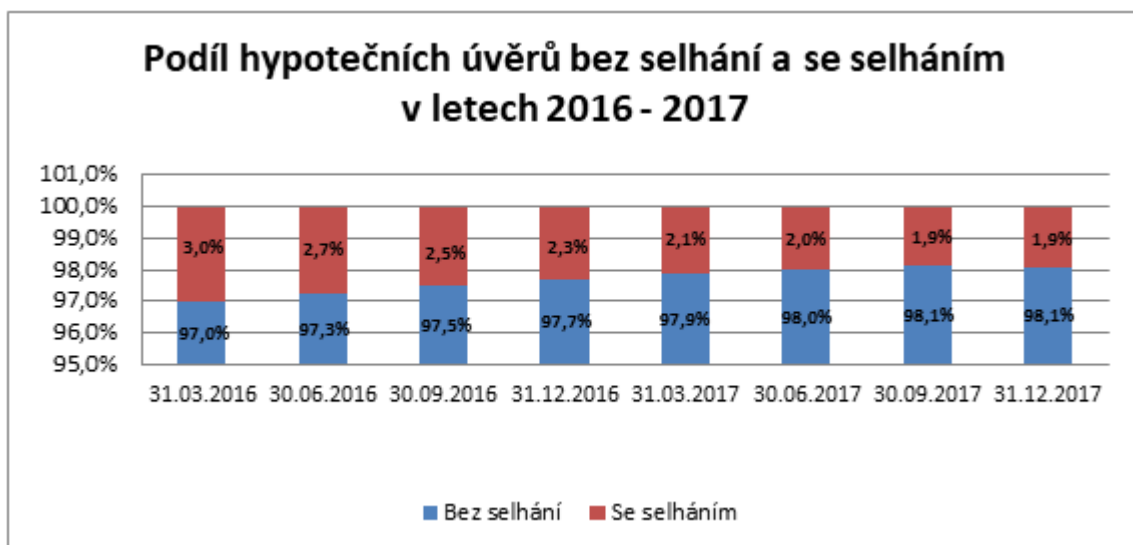
Jelikož základní úrokové sazby ČNB (jako je 3M PRIBOR) určují cenu peněz pro banky, od kterých se potom odvíjí cena peněz na mezibankovním trhu, odkud se i se přenesou vyšší úroky do úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Dle predikce ČNB se bude úroková sazba nadále zvyšovat a do roku 2019 by měla vyšplhat až na 2,5 – 3,5%. (Naše peníze, ©1996-2018)

7.3 Zadluženost domácností v letech 2016 - 2017

Do stavu zadlužení se může osoba dostat, jestliže si půjčuje cizí kapitál na financování svých aktiv a následkem toho pak spotřebovává více, než kolik tvoří její příjmy. S předlužením mají problém ty rodiny, které mají potíže s plněním svých závazků. Dle odborníků z České spořitelny problémy se splácením nastávají, když více než polovina příjmů domácností použije domácnost na splátky dluhů. Příjmy musí pokrýt i další výdaje členů rodiny, jako jsou náklady na bydlení, nákup potravin, doprava. (Česká spořitelna, ©2018)

7.3.1 Nesplacené hypoteční úvěry podle kategorizace

Níže uvedený graf zobrazuje podíl hypotečních úvěrů bez selhání a se selháním na celkovém objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2016 – 2017.



***Graf 4:** Podíl hypotečních úvěrů bez selhání a hypotečních úvěrů se selháním v letech 2016 – 2017 (vlastní zpracování; ČNB, ©2003-2018)*

Hypoteční úvěry na bydlení patří mezi nejbezpečnější úvěry, jelikož lidé nechtějí přijít o svůj domov a banka si zase vybírá důvěryhodné klienty pomocí provádění skóringu. Život však přináší různé překážky, které mohou splácení hypotečních úvěrů ovlivnit. (Hypoindex, ©2008-2016)

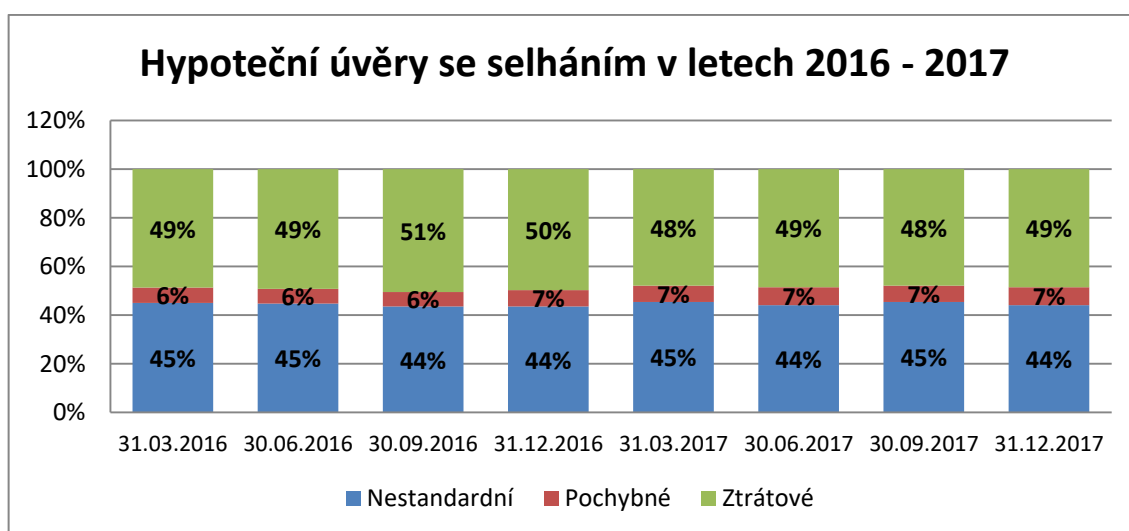
V dnešní době si domácnosti půjčují velký objem finančních prostředků, a i přesto nemají nějaké obzvlášť velké problémy se splácením. V porovnání s dobou před 15 nebo i 10 lety, kdy se podíl hypotečních úvěrů se selháním se pohyboval i kolem 8%, je tento stav neuvěřitelně příznivý. Ovšem české banky se pyšní vysokými opravnými položkami, které problémové hypoteční úvěry kryjí a dokáží tak zvládat tuto situaci. (Hypoindex, ©2008-2016)

V obou sledovaných letech se podíl hypotečních úvěrů se selháním na celkovém objemu poskytnutých hypotečních úvěrů pohybuje přibližně na hranici **2-3%**. Od počátku roku 2016 až po konec roku 2017 lze pozorovat neustále klesající podíl hypotečních úvěrů se selháním a naopak zvyšující se podíl hypotečních úvěrů bez selhání. Z hranice selhání 3% v prosinci 2016 se tento stav snížil během roku o 0,7%. Během dvou let podíl hypotečních úvěrů se selháním klesl až na **1,9%** což je oproti začátku roku 2016 pokles o 1,1%.

Nelze opomenout blížící se hrozbu, která by mohla situaci změnit. Roky 2017 a 2018 jsou ve znamení končícího velkého množství sjednaných fixací úrokových sazeb, tudíž je otázkou, jaké podmínky budou klientům v bankách sjednány. Stále je tu však možnost, že si tyto klienti ještě mohou přilepšit. Během následujících 3 – 5 let už může nastat situace horší, jelikož budou fixace úrokových sazeb končit lidem, kteří si sjednali hypoteční úvěry

v době nejnižších úrokových sazeb - v roce 2016 či snad ještě 2017. A pokud se ČNB rozhodne k dalšímu zvyšování úrokových sazeb, lze polemizovat o pravděpodobnosti vyšší neschopnosti klientů splácet své úvěry. (Hypoindex, ©2008-2016)

Na následujícím grafu je znázorněn podíl jednotlivých kategorií hypotečních úvěrů se selháním v letech 2016 – 2017.



Graf 5: Hypoteční úvěry se selháním v letech 2016 – 2017 (vlastní zpracování; ČNB, ©2003-2018)

Nestandardní pohledávky, tj. pohledávky hrazené do 180 dnů po splatnosti tvoří v obou sledovaných letech stabilních **44 – 45%** z celkového objemu hypotečních úvěrů se selháním. Pochybné pohledávky, tj. pohledávky hrazené do 360 dnů po splatnosti tvořily v roce 2016 **6%** podíl na celkovém objemu hypotečních úvěrů se selháním až na prosinec 2016, kterým započala změna výše tohoto podílu na **7%** a to až do konce roku 2017. Ztrátové pohledávky, tj. pohledávky hrazené více než 360 dnů po splatnosti tvoří v obou sledovaných letech podstatně nejvyšší podíl na celkovém objemu hypotečních úvěrů se selháním. Výše tohoto podílu je kolísavá avšak vždy v rozmezí **48 – 51%**.

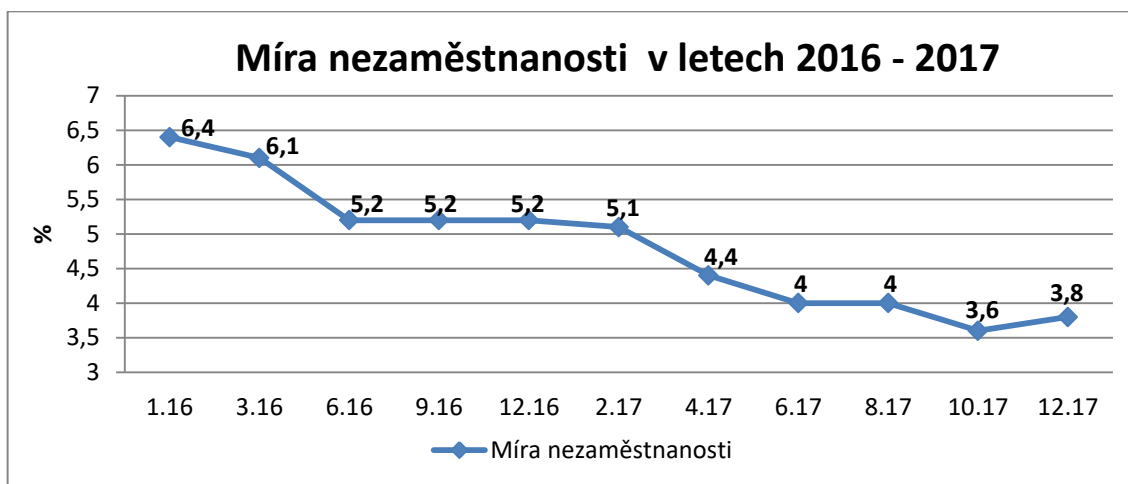
7.4 Makroekonomické faktory

Makroekonomické faktory patří k jedné z hlavních příčin zadlužení. Takovým faktorem může být nezaměstnanost či inflace.

7.4.1 Nezaměstnanost

Jestliže lidé mají nouzi o práci a tím pádem nedisponují dostatkem finančních prostředků, zájem o hypoteční úvěry je minimální. Tento stav však v České republice v dnešní době nepanuje. Ekonomická situace státu je na velmi dobré úrovni a nezaměstnanost vykazuje rekordně nízké hodnoty.

Následující graf znázorňuje vývoj míry nezaměstnanosti v letech 2016 – 2017.



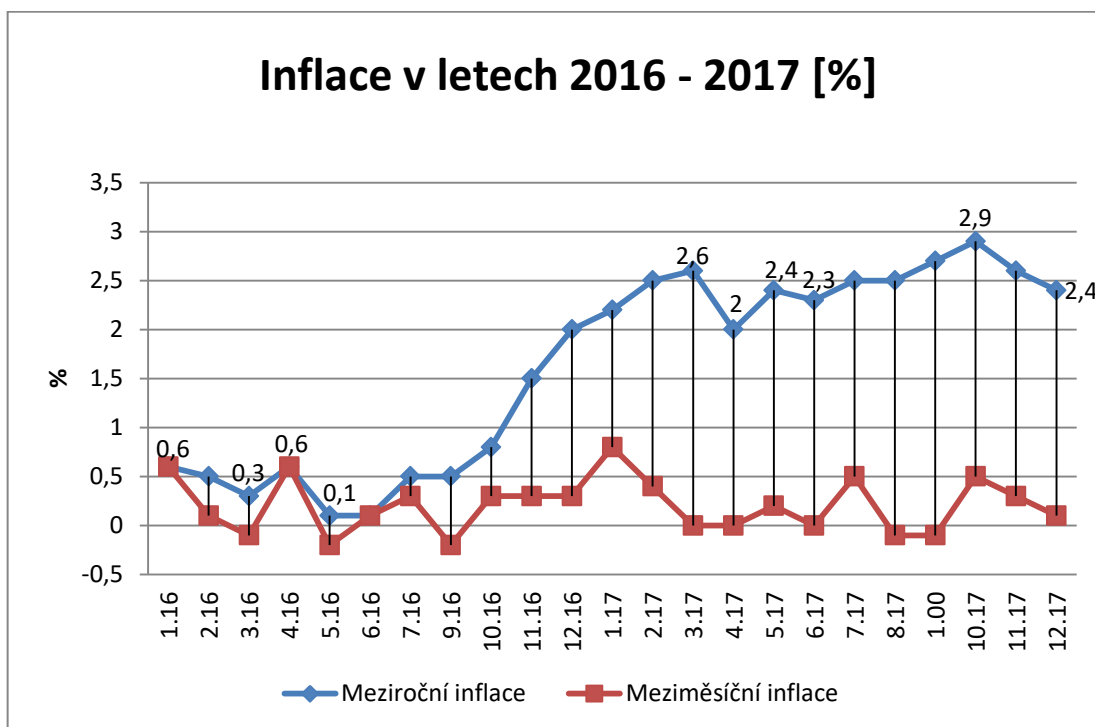
Graf 6: Míra nezaměstnanosti v letech 2016 – 2017 (vlastní zpracování; Kurzy, ©2000-2018)

Stav nezaměstnanosti v České republice má klesající trend. Rok 2016 započínal mírou nezaměstnanosti ve výši 6,4%, která za celý rok klesla až na **5,2%** evidovaných v prosinci 2016. Celkový pokles byl tedy o 1,2%. V roce 2017 se míra nezaměstnanosti dále snižovala a celkový pokles míry nezaměstnanosti byl trochu vyšší, a to o 1,4%, tudíž prosinec 2017 končil mírou nezaměstnanosti ve výši **3,8%**. Jediný růst, který lze zaregistrovat proběhl v říjnu roku 2017, který je však nepodstatný vzhledem k dalšímu poklesu probíhajícím v následujícím roce.

Předpokládá se, že i nyní se bude nezaměstnanost dále snižovat, a to ne jenom díky sezónnosti, díky které vznikají krátkodobá pracovní místa v zemědělství, stavebnictví a některých službách, ale i díky pokračujícímu ekonomickému růstu, který vytváří nové pozice v oblasti výroby a služeb. (Kurzy, ©2000-2018)

7.4.2 Inflace

Na následujícím grafu je promítnut vývoj meziroční a meziměsíční inflace v letech 2016 – 2017.



Graf 7: Inflace v letech 2016 – 2017 (vlastní zpracování; Kurzy, ©2000-2018)

Na rozdíl od příznivého stavu nezaměstnanosti, lze sledovat nestabilní vývoj inflace. V průběhu prvního čtvrtletí roku 2016 inflace klesala z **0,6%** v lednu na 0,3% v březnu, kdy nastal zlom a díky zvýšení spotřebitelských cen například v oddílu alkoholických nápojů, tabáku, odívání, obuvi i dopravě se zvýšila meziměsíční i meziroční inflace o 0,6%. (Kurzy, ©2000-2018)

Od tohoto momentu meziroční inflace nabrala rostoucí směr až do března roku 2017, kdy na základě snížení spotřebitelských cen v oddílu alkoholických nápojů, tabáku, potravin a nealkoholických nápojů se meziroční inflace snížila z 2,6% v březnu 2017 na 2% v dubnu 2017. (Kurzy, ©2000-2018)

Květen roku 2017 přinesl však další zvýšení meziroční inflace na základě růstu spotřebitelských cen zejména určitých druhů potravin a nealkoholických nápojů, a to o 0,4% oproti dubnu 2017. Postupem času se meziroční inflace vyšplhala až na 2,9% evidovaných v říjnu

2017. Tento růst zapříčinilo zejména zvýšení spotřebitelských cen potravin jako je ovoce, vejce či máslo a také růst cen alkoholických nápojů. (Kurzy, ©2000-2018)

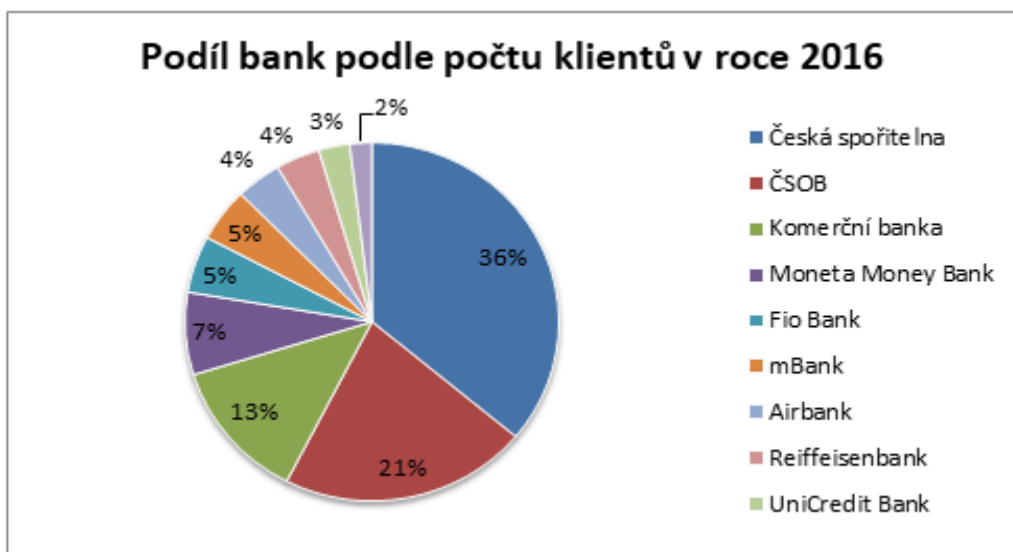
Jelikož je průběh inflace v letech 2016 – 2017 velmi kolísavý, lze pozorovat ve zbylých měsících roku 2017 její postupné snižování.

8 VYBRANÉ HYPOTEČNÍ BANKY

V dnešní době panuje mezi jednotlivými bankami vysoká konkurence, proto jsem se rozhodla srovnat hypoteční úvěry ve 3 vybraných bankách řadících se na českém hypotečním trhu mezi ty největší a nejsilnější: **Česká spořitelna, Komerční banka a UniCredit Bank.**

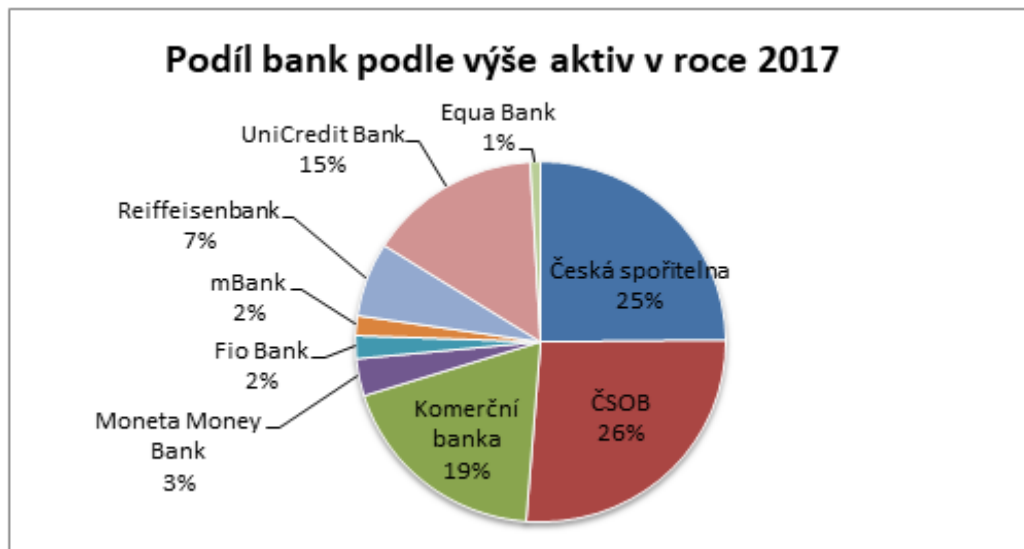
Jak lze pozorovat v následujících dvou grafech, Česká spořitelna a Komerční banka se řadí mezi lídry jak v počtu klientů, tak ve výši aktiv. Česká spořitelna je v roce 2016 naprostou jedničkou v počtu klientů, který dosahuje vzhledem k ostatním uvedeným bankám **36%**, u Komerční banka pak **13%**. Výše aktiv České spořitelny v roce 2017 je se svými **25%** druhá nejvyšší ze sledovaných bank a Komerční banka se svými **19%** na místě třetím. O UniCredit Bank je slyšeno nejméně, a i přesto se řadí mezi silné banky vzhledem k výši svých aktiv, která tvoří **15%** a ze sledovaných bank je tak čtvrtá nejsilnější.

U každé z 3 vybraných bank uvedu jejich základní údaje spolu s krátkou charakteristikou nabízených hypotečních produktů.



Graf 8: Podíl bank podle počtu klientů v roce 2016 (vlastní zpracování;

Duo finance, ©2015-2018)



Graf 9: Podíl bank podle výše aktiv v roce 2017 (vlastní zpracování; Duo finance, ©2015-2018)

8.1 Česká spořitelna

8.1.1 Základní údaje

Česká spořitelna je banka s nejdelší tradicí na českém bankovním trhu. Její historie je započata v roce 1825, kdy zahájila činnost Spořitelna česká, což je nejstarší právní předchůdce České spořitelny. V roce 1992 navázala Česká spořitelna jako akciová společnost a od roku 2000 je součástí silné středoevropské skupiny Erste Group. Služby České spořitelny jsou poskytovány jednotlivcům, malým a středním podnikům, městům, obcím i velkým korporacím. Velké množství klientů hovoří o jejím pevném postavení na českém trhu. Česká spořitelna je partnerem několika vysokých škol a podporuje tak rozvoj a zkvalitnění školství, dále také seniory, lidi s mentálním postižením a dalším. (Česká spořitelna, ©2018; Banky, ©2018)

8.1.2 Hypoteční úvěry České spořitelny

Tabulka 7: Hypoteční úvěry České spořitelny (zdroj: vlastní zpracování; Banky, ©2018)

Parametry		Druh hypotéky		
		Hypotéka	Americká hypotéka	Refinancování hypotéky
Úrok	LTV 70%	2,69%	4,89%	2,69%
	LTV 80%	2,69%	-	2,69%
	LTV 90%	není poskytnuto více informací	-	není poskytnuto více informací
Bez pojištění		0,2% navíc	0,2% navíc	0,2% navíc
Sjednání úvěru		0 Kč	6 000 Kč	0 Kč
Vedení úvěru		0 Kč	0 Kč	0 Kč
Min. doba splácení		1 rok	1 rok	1 rok
Max. doba splácení		30 let	20 let	30 let
Min. výše úvěru		200 000 Kč	150 000 Kč	200 000 Kč
Max. výše úvěru		-	5 000 000 Kč	-
Fixace		10 let	5 let	10 let
Povinný účet		ne	ne	ne
Refinancování		ne	ne	ano

8.2 UniCredit Bank

8.2.1 Základní údaje

UniCredit Bank je silná, výkonná a rychle se rozvíjející banka využívající jednoduchý model komerčního bankovníctví, který těží z korporátního a investičního bankovníctví a poskytuje klientům jedinečnou mezinárodní obchodní síť v západní, střední a východní Evropě. Tato strategická poloha jí umožňuje disponovat jedním z největších tržních podílů v regionu. (UniCredit Bank, ©2018)

UniCredit Bank zahájila svoji činnost na tuzemském trhu 5. listopadu 2007. Vznikla spojením dvou samostatně působících úspěšných bankovních domů HVB Bank a Živnostenské banky. Pod jednotným názvem **UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s.** začala UniCredit Bank v České republice a na Slovensku poskytovat širokou škálu kvalitních bankovních produktů a služeb pro firemní zákazníky, privátní a retailovou klientelu od prosince roku 2013.

UniCredit Bank je jednou z nejsilnějších bank v oblasti projektového, strukturovaného a syndikovaného financování Corporate Finance a její klienti mají možnost mimo jiné využívat služby pro financování projektu ze strukturálních fondů Evropské unie nabízených prostřednictvím Evropského kompetenčního centra UniCredit Bank. (Banky, ©2018; UniCredit Bank, ©2018)

8.2.2 Hypoteční úvěry UniCredit Bank

Tabulka 8: Hypoteční úvěry UniCredit Bank (vlastní zpracování; Banky, ©2018)

Parametr		Druh hypotéky			
		U hypotéka účelová	U hypotéka neúčelová	U hypotéka kombinovaná	U hypotéka refinancování
Úrok	LTV 70%	2,19%	3,99%	2,39%	2,19%
	LTV 80%	2,19%	-	není poskytnuto více informací	2,19%
	LTV 90%	3,19%	-	není poskytnuto více informací	3,19%
Bez pojištění		0,4% navíc	0,4% navíc	0,4% navíc	0,4% navíc
Sjednání úvěru		2 500 Kč	2 500 Kč	2 500 Kč	2 500 Kč
Vedení úvěru		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Min. doba splácení		1 rok	1 rok	1 rok	1 rok
Max. doba splácení		30 let	20 let	30 let	30 let
Min. výše úvěru		200 000 Kč	200 000 Kč	200 000 Kč	200 000 Kč
Max. výše úvěru		-	10 000 000 Kč	-	-
Fixace		10 let	10 let	10 let	10 let
Povinný účet		ano	ano	ano	ano
Refinancování		ne	ne	ne	ano

8.3 Komerční banka

8.3.1 Základní údaje

Komerční banka patří mezi přední bankovní instituce v České republice a v regionu střední a východní Evropy. Je považována za univerzální banku se širokou nabídkou služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví. Komerční banka vznikla v roce 1990 vyčleněním obchodní činnosti z bývalé Státní banky československé na území České republiky. O 2 roky později se přetransformovala na akciovou společnost. Důležitým rokem pro banku byl rok 2001, kdy se francouzská bankovní skupina Sociétés Generali ujmu-

la manažerské kontroly v Komerční bance tím, že v ní získala státní podíl až ve výši 40 miliard Kč. (Komerční banka, ©2018; Banky, ©2018)

Komerční banka jako první z bank v České republice podepsala v roce 2008 smlouvu o odběru „Zelené energie“, což znamená, že se připojila k projektu Skupiny ČEZ, čímž chtěla vyjádřit zodpovědnost vůči životnímu prostředí a podpořit tím rozvoj využívání obnovitelných zdrojů. (Komerční banka, ©2018)

8.3.2 Hypoteční úvěry Komerční banky

Tabulka 9: Hypoteční úvěry Komerční banky (vlastní zpracování; Banky, ©2018)

Parametr		Druh hypotéky			
		Hypoteční úvěr	Americká hypotéka Garant	Hypoteční úvěr - refinancování	Před-hypoteční úvěr
Úrok	LTV 70%	2,69%	4,69%	2,69%	-
	LTV 80%	2,69%	-	2,69%	-
	LTV 90%	3,69%	-	3,69%	-
Bez pojištění		není poskytnuto více informací	není poskytnuto více informací	není poskytnuto více informací	není poskytnuto více informací
Sjednání úvěru		4 400 Kč	6 000 Kč	4 400 Kč	3 500 Kč
Vedení úvěru		0 Kč	150 Kč	0 Kč	0 Kč
Min. doba splácení		5 let	-	5 let	-
Max. doba splácení		30 let	20 let	30 let	2 roky
Min. výše úvěru		200 000 Kč	200 000 Kč	200 000 Kč	100 000 Kč
Max. výše úvěru		-	10 000 000 Kč	-	-
Fixace		15 let	20 let	15 let	1 rok
Povinný účet		ano	ano	ano	ano
Refinancování		ne	ano	ano	ne

9 MODELOVÝ PŘÍKLAD

Na modelovém příkladu bude porovnána konkrétní nabídka hypotečních úvěrů 3 vybraných bank: České spořitelny, UniCredit Bank a Komerční banky a to na základě fiktivní žádosti. Účelem modelového příkladu je nejenom praktické znázornění nabídky hypotečního úvěru, ale také porovnání parametrů dané banky.

9.1 Žadatel hypotečního úvěru

Žadatelé jsou mladý manželský pár bez dětí (muž ve věku 30 let a žena ve věku 26 let) momentálně žijící v podnájmu v bytě. Tuto situaci však chtějí změnit a žádají o hypoteční úvěr na koupi nemovitosti – konkrétně rodinného domu ve Zlíně s plochou parcely 500 m², přičemž zastavěná plocha činí 130 m². Cena této nemovitosti činí 3 000 000 Kč. Muž má střední vzdělání s maturitou a už 10 let pracuje jako konstruktér v prosperující firmě. Zaměstnavatel mu poskytl pracovní smlouvu na dobu neurčitou a jeho měsíční čistá mzda činí 28 900 Kč. Žena má vysokoškolské vzdělání a 2 roky pracuje na finančním úřadě s pracovní smlouvou na dobu určitou, kde jí měsíčně náleží čistá mzda ve výši 23 500 Kč. Manželé žádají o hypoteční úvěr ve výši 2 400 000 Kč, přičemž mají naspořené volné finanční prostředky ve výši 240 000 Kč, které budou sloužit k uhrazení zbylé části kupní ceny nemovitosti.

9.2 Analýza rozpočtu

V následující tabulce lze pozorovat strukturu měsíčního rozpočtu manželů žádajících o hypoteční úvěr. Jejich **příjmy** se skládají pouze z příjmů ze zaměstnání a jejich výše činí měsíčně celkem **52 400 Kč**. **Výdaje** manželů lze rozdělit do 7 oddílů:

- **Bydlení.** Jelikož manželé nyní nejsou vlastníky žádné nemovitosti a bydlí na bytě v podnájmu, jejich výdaje na bydlení tvoří nájem a poplatky za telefon ve výši 12 700 Kč.
- **Běžná spotřeba.** Manželé jsou vlastníky osobního automobilu, tudíž jejich mezi výdaje běžné spotřeba se řadí výdaje na stravování a na dopravu (pohonné hmoty) ve výši 5 000 Kč.
- **Vzdělání, zábava, luxus.** Mezi hlavní aktivity, které manželé provozují a lze je zařadit do oddílu vzdělání, zábavy a luxusu patří navštěvování restaurací, kulturních míst a provozování sportovních aktivit, jejichž celková výše činí 1 700 Kč.

- **Ochrana.** Do oddílu ochrany lze zařadit využití pojištění na ochranu života – životního pojištění v hodnotě 1 000 Kč.
- **Spoření.** Manželé využívají spoření, na které měsíčně odvádí 1 000 Kč.
- **Dluhy.** Na osobní automobil, který manželé využívají, mají poskytnutý spotřebitelský úvěr, jehož měsíční splátka činí 1 500 Kč.
- **Ostatní.** Výdaje nehodící se ani o jedné z předešlých oddílů se řadí do oddílu ostatní a činí 1 000 Kč.

Celkové výdaje manželů jsou tedy celkem ve výši **22 900 Kč**. Měsíčně mají manželé možnost disponovat volnými finančními prostředky ve výši **28 600 Kč**.

Tabulka 10: Analýza rozpočtu žadatelů (vlastní zpracování)

Měsíční rozpočet žadatelů			
PŘÍJMY		VÝDAJE	
Příjmy ze zaměstnání		Bydlení	
čistá mzda muže	28 900 Kč	nájem	12 000 Kč
čistá mzda ženy	23 500 Kč	telefon	700 Kč
		Běžná spotřeba	
		stravování	3 000 Kč
		doprava	2 000 Kč
		Vzdělání, zábava, luxus	
		návštěva restaurace	600 Kč
		kultura	800 Kč
		sport	300 Kč
		Ochrana	
		životní pojištění	1 000 Kč
		Spoření	
		spoření	1 000 Kč
		Dluhy	
		splátka úvěru na osobní automobil	1 500 Kč
		Ostatní	
		ostatní	1 000 Kč
celkem	52 400 Kč	celkem	22 900 Kč

9.3 Nastavení parametrů hypotečního úvěru

Na základě doporučení ČNB banky nemají poskytovat svým klientům 100% hypoteční úvěry, z tohoto důvodu manželé žádají o hypoteční úvěr s LTV 80%, což odpovídá hypotečnímu úvěru ve výši 2 400 000 Kč. Zbýlých 600 000 Kč uhradí ze svých naspořených

finančních prostředků, přičemž 300 000 Kč manželé získali od svých rodičů ze stavebního spoření, které jim vedli, a dalších 300 000 Kč si manžel našetřil během 10 let ve svém zaměstnání. Po zvážení svých možností splácet hypoteční úvěr se rozhodli pro 20 letou splatnost. Vzhledem k rostoucímu vývoji úrokových sazeb žádají o 5 letou fixaci a hypoteční úvěr budou čerpat jednorázově, splácet pak budou anuitně.

9.4 Orientační propočty hypotečního úvěru

Tabulka 11: Orientační propočty hypotečního úvěru (vlastní zpracování)

Parametry	Banka		
	Česká spořitelna	UniCredit Bank	Komerční banka
	Hypotéka ČS	U hypotéka účelová	Hypoteční úvěr KB
Základní parametry			
účel	koupě nemovitosti		
cena nemovitosti	3 000 000 Kč		
výše vlastních finančních prostředků	600 000 Kč		
výše hypotečního úvěru	2 400 000 Kč		
LTV	80%		
délka fixace	5 let		
Splátka hypotečního úvěru			
doba splatnosti	20 let (240 měsíců)		
úroková sazba	2,69%	2,39%	2,69%
anuitní splátka	12 988 Kč	12 590 Kč	12 982 Kč
Celkové náklady hypotečního úvěru	3 117 120 Kč	3 021 600 Kč	3 115 680 Kč
z toho úroky	717 120 Kč	621 600 Kč	715 680 Kč
pojištění schopnosti splácet	897 Kč / měsíc	720 Kč / měsíc	není známo
Poplatky			
vyřízení hypotečního úvěru	zdarma	zdarma	zdarma
vypracování odhadu nemovitosti	4 900 Kč	4 900 Kč	4 500 Kč
poskytnutí hypotečního úvěru	zdarma	2 900 Kč	2 900 Kč
správa hypotečního úvěru	zdarma	zdarma	zdarma
výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí	500 Kč + správní poplatek	500 Kč + 1000 Kč správní poplatek	1 000 Kč
Celková výše poplatků	5 400 + správní poplatek	9 300 Kč	8 400 Kč
CELKEM	3 122 520 Kč + správní poplatek	3 030 900 Kč	3 124 080 Kč

V tabulce č. 11 jsou na základě výchozí situace žadatelů uvedeny propočty nabízených hypotečních úvěrů od 3 vybraných bank. Lze tedy pozorovat vyšší měsíční splátky (anuity), která je díky nejnižší výši úrokové sazby **2,39%** pro žadatele nejvýhodnější u UniCredit Bank. Dále je zde uvedena celková částka nákladů hypotečního úvěru, a jakou část z ní představují úroky. Znovu je s částkou 3 021 600 Kč celkových nákladů nejvýhodnější hypoteční úvěr u UniCredit Bank. Na úrocích je v tomto případě placeno 621 600 Kč, u dvou dalších sledovaných bank je na nich placeno přibližně o 100 000 Kč více.

Důležitým parametrem je také pojištění schopnosti splácet, které lze k hypotečnímu úvěru sjednat. Umožňuje krytí rizik nesplacení dluhu v případě úmrtí dlužníka, jeho invalidity nebo pracovní neschopnosti. Toto pojištění bývá placeno měsíčně a bývá připočteno k hodnotě měsíční splátky. V modelovém příkladu však není do měsíční splátky zahrnuto z toho důvodu, že není známa jeho výše u Komerční banky. U České spořitelny činí 897 Kč měsíčně a u UniCredit Bank činí 720 Kč měsíčně.

V další části je uveden seznam těch nejzákladnějších poplatků za služby, které manželé využijí v době trvání jejich hypotečního úvěru. U České spořitelny není známo, kolik činí správní poplatek za výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí, tudíž nelze s přesností uvést, která banka poskytuje své služby za nejnižší částku. Ceníky obsahující všechny poplatky za služby jednotlivých bank jsou uvedeny v přílohách P I, P II a P III.

Podle součtu celkových nákladů hypotečního úvěru s poplatky lze sledovat, že nejlevněji vyjde manželé hypoteční úvěr sjednaný u UniCredit Bank. Celková výše této varianty činí **3 030 900 Kč**.

10 NÁKLADOVÁ A RIZIKOVÁ ANALÝZA

Na bankovním trhu mohou mnohdy nastat situace, které by mohly přivést banky do rizikových situací, například pokud by došlo k intervenci České národní banky týkající se snižování úrokových sazeb, zasáhlo by je úrokové riziko. Podle ČNB se však toto riziko v nejbližších letech úrokových sazeb hypotečních úvěrů týkat nebude. I přes zasáhnutí České národní banky do výše poskytovaného LTV, hypoteční trh nezaznamenává zásadní pokles objemu poskytnutých hypotečních úvěrů, proto se ČNB rozhodla i nadále zvyšovat úrokovou sazbu, a pokud by toto zvyšování pokračovalo stejným tempem jako doposud, úroková sazba by mohla vzrůst do konce roku 2018 až na 3%. Tomu napovídá i predikce vývoje 3M PRIBOR sazby, která je základem pro výši úrokových sazeb v bankách, které si k ní připočítají ještě marži. Tato sazba by podle ČNB měla dosáhnout v roce až 3,5%. (Hypoindex, ©2008-2016; ČNB, ©2003-2018)

V návaznosti na modelový příklad je cílem nákladové a rizikové analýzy promítnout, jak se změní splátkový kalendář manželů žádajících o hypoteční úvěr konkrétně u UniCredit Bank, jelikož jim nabídka této banky vyšla jako nejvýhodnější, kdyby úroková sazba nezůstala po celou dobu splatnosti neměnná – ve výši 2,39%, ale po každé fixaci by vzhledem k nynější situaci na hypotečním trhu vzrostla o 1%.

Tabulka č. 12 tedy představuje situaci znázorňující splátkový kalendář hypotečního úvěru při neměnné úrokové sazbě 2,39% po celou dobu splatnosti úvěru. V tomto případě by manželé zaplatili za celou dobu splatnosti **621 476,99 Kč** na úrocích a jejich celkové náklady na hypoteční úvěr by byly ve výši **3 021 476,40 Kč**, což je vzhledem k zaokrouhlování přibližně stejná výše, jako jim byla vyčíslena v modelovém příkladu u UniCredit Bank.

Tabulka č. 13 naopak znázorňuje splátkový kalendář hypotečního úvěru v situaci, kdy by úroková sazba po každé pětileté fixaci vzrostla o 1%, tzn. po první fixaci na 3,39%, po druhé fixaci na 4,39% a po třetí fixaci 5,39%. Na úrocích by tak manželé zaplatili za celou dobu splatnosti **884 331,03 Kč** a celkové náklady na hypoteční úvěr by byly ve výši **3 284 331,05 Kč**.

Z porovnání obou variant lze vyvodit, že na základě faktů o budoucím vývoji úrokových sazeb je zřejmé, že v průběhu 20 let by tato sazba skutečně mohla vzrůst až k 5,39%, jako tomu bylo před 15 lety, kdy byl hypoteční trh ještě nevyzrálý. Manžele by tato skutečnost

zasáhla tak, že by jejich celkové náklady na hypoteční úvěr byly o **262 854,04 Kč** vyšší než při variantě neměnné úrokové sazby.

Tabulka 12: Splátkový kalendář hypotečního úvěru při neměnné úrokové sazbě (vlastní zpracování)

Rok	Splátka jistiny	Splátka úroku	Úmor	Stav dluhu
úroková sazba 2,39%				
0				2 400 000,00
1	94 746,80	56 326,60	38 420,20	2 305 253,20
2	97 036,22	54 037,18	42 999,04	2 208 216,98
3	99 380,96	51 692,44	47 688,52	2 108 836,03
4	101 782,35	49 291,05	52 491,30	2 007 053,67
5	104 241,78	46 831,62	57 410,16	1 902 811,90
úroková sazba 2,39%				
6	106 760,03 Kč	44 312,77	62 447,26	1 796 051,27
7	109 340,34	41 733,06	67 607,28	1 686 710,93
8	111 982,39	39 091,01	72 891,38	1 574 728,53
9	114 688,29	36 385,11	78 303,18	1 460 040,25
10	117 459,56	33 613,84	83 845,72	1 342 580,68
úroková sazba 2,39%				
11	120 297,80	30 775,60	89 522,20	1 222 282,88
12	123 204,63	27 868,77	95 335,86	1 099 078,25
13	126 181,69	24 891,71	101 289,98	972 896,57
14	129 230,68	21 842,72	107 387,96	843 665,88
15	132 353,36	18 720,04	113 633,32	711 312,53
úroková sazba 2,39%				
16	135 551,48	15 521,92	120 029,56	575 761,05
17	138 826,89	12 246,51	126 580,38	436 934,16
18	142 181,44	8 891,96	133 289,48	294 752,72
19	145 617,05	5 465,35	140 151,70	149 135,67
20	149 135,67	1 937,73	147 197,94	0,00
celkem	2 399 999,41	621 476,99		
CELKEM	3 021 476,40			

Tabulka 13: Splátkový kalendář hypotečního úvěru při rostoucí úrokové sazbě (vlastní zpracování)

Rok	Splátka jistiny	Splátka úroku	Úmor	Stav dluhu
úroková sazba 2,39%				
0				2 400 000,00
1	94 746,80	56 326,60	38 420,20	2 305 253,20
2	97 036,22	54 037,18	42 999,04	2 208 216,98
3	99 380,96	51 692,44	47 688,52	2 108 836,03
4	101 782,35	49 291,05	52 491,30	2 007 053,67
5	104 241,78	46 831,62	57 410,16	1 902 811,90
úroková sazba 3,39%				
6	99 027,70	62 976,08	36 051,62	1 803 784,20
7	102 437,40	59 566,39	42 871,01	1 701 346,80
8	105 964,49	56 039,30	49 925,19	1 595 382,31
9	109 613,03	52 390,76	57 222,27	1 485 769,28
10	113 387,19	48 616,59	64 770,60	1 372 382,09
úroková sazba 4,39%				
11	111 789,84	58 016,06	53 773,78	1 260 592,25
12	116 797,37	53 008,53	63 788,84	1 143 794,88
13	122 029,21	47 776,69	74 252,52	1 021 765,68
14	127 495,41	42 310,50	85 184,91	894 270,27
15	133 206,46	36 599,44	96 607,02	761 033,81
úroková sazba 5,39%				
16	136 296,17	37 686,95	98 609,22	624 767,64
17	143 826,77	30 156,35	113 670,42	480 940,87
18	151 773,44	22 209,68	129 563,76	329 167,43
19	160 159,18	13 823,94	146 335,24	169 008,25
20	169 008,25	4 974,88	164 033,37	0,00
celkem	2 400 000,02	884 331,03		
CELKEM	3 284 331,05			

11 NÁVRHY A DOPORUČENÍ

Vzít si hypoteční úvěr na bydlení nepředstavuje v dnešní době žádný problém, avšak je obrovským závazkem na poměrnou část života, proto by žadatel o hypoteční úvěr při výběru měl brát v úvahu zejména **3 základní parametry**: účel použití hypotečního úvěru, výši úrokové sazby a výši poplatků za služby spojené s daným hypotečním úvěrem. Každý z těchto faktorů ovlivní celkovou výši nákladů vynaložených na hypoteční úvěr.

Účel použití hypotečního úvěru by si měl žadatel uvědomit nejenom kvůli sobě, ale hlavně ho po něm bude chtít banka. Dalším faktorem je **výše úrokové sazby**, ovšem s ní i spojená její **fixace**. Důležité je správně zvolení její délky. Do budoucna však není jednoduché predikovat její vývoj navzdory zásahům ČNB, jak lze sledovat v dnešní době. Proto se projeví až v průběhu času, zda byla délka fixace zvolena správně či na ní bude klient ztrátový. Výše úrokové sazby se odvíjí i od slev, které banka poskytuje svým klientům, jestliže si sjednají nějaký doplňkový produkt. Tím může být sjednání **pojištění schopnosti splácet** z různých důvodů: pracovní neschopnost, invalidita, smrt, ztráta zaměstnání či hospitalizace.

Předtím, než žadatel o hypoteční úvěr odsouhlasí nabídku určité banky, měl by být seznámen s **poplatky**, které se ho dotknou v případě jeho sjednání. Proto je nutné si prostudovat sazebníky jednotlivých bank velmi podrobně, protože právě výše poplatků může rozhodnout o volbě banky.

Mimo jiné je nutné si před návštěvou banky připravit podrobný přehled svých **příjmů a výdajů**. Banky berou ohled jak na výši příjmů, tak na druh pracovní smlouvy, kdy se přiklání spíše k pracovní smlouvě na dobu neurčitou, která pro ně představuje nižší riziko než pracovní smlouva sjednaná na dobu určitou. Důležitým faktorem je však i nejvyšší dosažené **vzdělání** a doba, po kterou je žadatel zaměstnán. Jestliže mimo požadující hypoteční úvěr splácí ještě nějaký jiný úvěr, je třeba doložit údaje také o něm.

Na základě věku žadatele se pak vybírá i **doba splatnosti** hypotečního úvěru. Většina bank půjčuje do 70 let v době splatnosti. Žadatel by měl proto zvážit, v jakém věku o hypoteční úvěr žádá a jestliže podává žádost až ve věku pozdějším, zda bude mít dostatek finančních prostředků na vyšší měsíční splátky při kratší době splatnosti. Z tohoto důvodu je mnohdy výhodné si nejdříve sestavit splátkový kalendář, který podrobně zobrazí veškeré částky.

Jako je tomu u modelového příkladu, je vhodné, aby část z ceny nemovitosti měl žadatel možnost uhradit ze svých finančních prostředků. Při zvolení alespoň 80% **LTV** (80% ceny

nemovitosti – zástavy) jsou banky ochotny snížit úrokovou sazbu. Žadatel bude zároveň méně zatížený hypotečním úvěrem. Mnoho lidí pro úhradu části ceny nemovitosti využívá naspořené finanční prostředky ze stavebního spoření, které dostanou od svých rodičů, další část mohou mít naspořeno už vlastní silou ze svého zaměstnání.

Všechny tyto skutečnosti je třeba si náležitě promyslet a své rozhodnutí neukvapit. Jak lze sledovat v modelovém příkladu, manželé se rozhodovali mezi 3 bankami, a i když se u nějaké zdálo, že měsíční splátka je nižší, než ta druhá, po rozboru poplatků za služby vyšlo najevo, že celková výše nákladů spolu s poplatky může být naopak vyšší.

Nejvhodnější nabídkou je pro manžele nabídka od UniCredit Bank a pro budoucí potenciální zájemce by mělo být doporučením opět v době žádosti zmapování všech hypotečních faktorů spolu s rozvážným a neunáhleným přemýšlením před konečným rozhodnutím.

ZÁVĚR

Bakalářská práce se věnovala problematice hypotečních úvěrů v České republice a výběru nejvhodnějšího hypotečního produktu v rámci vybraných bank. Snadná dostupnost hypotečních úvěrů na současném bankovním trhu způsobuje stále větší zájem o tento produkt. Díky dlouhotrvajícímu období stále se snižujících úrokových sazeb se hypoteční úvěry staly velmi populárními a i přes novodobé zásahy ze strany České národní banky týkající se postupného zvyšování úrokových sazeb lze pozorovat stále velký zájem. Možným důvodem jsou obavy z vysokých úrokových sazeb hrozících v příštích letech, což potvrzuje i predikce ČNB.

Teoretická část představuje literární rešerši zabývající se informacemi o základních pojmech důležitých k pochopení podstaty hypotečních úvěrů. Dále podává přehled o průběhu poskytnutí hypotečního úvěru a uvádí možná rizika a způsoby, jak jim lze předejít. Poznámky získané z teoretické části jsou aplikovány v části praktické.

Praktická část se zabývala aktuálním stavem na hypotečním trhu v ČR zahrnující rozbor objemu poskytnutých hypotečních úvěrů, vývoj úrokové sazby a její predikci do budoucna, vývoj zadluženosti a vliv makroekonomických ukazatelů (inflace a nezaměstnanosti) na hypoteční úvěry. Hlavním cílem praktické části bylo analyzovat nabídku hypotečních úvěrů ve 3 vybraných bankách a určit vhodný produkt pro potencionálního klienta. Porovnávány byly produkty České spořitelny, UniCredit Bank a Komerční banky, u kterých byla však uvedena nejdříve krátká charakteristika. Modelový příklad byl založen na koupi rodinného domu, přičemž o finanční prostředky na tuto koupi žádal mladý manželský pár. K nastavení všech parametrů má banka individuální přístup u všech svých klientů, proto se liší od klienta ke klientovi. Výběr té nejvýhodnější nabídky závisel hlavně na úrokové sazbě a poplatcích za služby dané banky. Varianta hypotečního úvěru, která vyšla s nejnižšími celkovými náklady na tento úvěr, byla klientovi doporučena jako nejvýhodnější. A protože je situace hypotečního trhu nyní taková, že dochází ke změnám v objemu poskytování hypotečních úvěrů a ve výši úrokové sazby, posledním cílem praktické části bylo promítnout průběh splácení nejvýhodnější varianty hypotečního úvěru ve dvou různých situacích: v situaci, kdy bude po celou dobu splatnosti úroková sazba neměnná a v situaci, kdy úroková sazba bude vzhledem k predikci ČNB stále růst.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie:

BELÁS, Jaroslav, 2013. *Finanční trhy, bankovníctví, pojišťovnictví*. Žilina: Georg, 596 s. ISBN 978-80-8154-024-0.

ČERNOHORSKÁ, Liběna, 2015. *Komplexní pohled do bankovního světa*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 170 s. ISBN 978-80-7395-863-3.

ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ, 2011. *Základy financí*. Praha: Grada, 304 s. ISBN 978-80-247-3669-3.

DVOŘÁK, Petr, 2005. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 681 s. ISBN 807201515X.

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

KAŠPAROVSKÁ, Vlasta, 2006. *Řízení obchodních bank: vybrané kapitoly*. Praha: C. H. Beck, 339 s. ISBN 80-7179-381-7.

KAŠPAROVSKÁ, Vlasta, 2010. *Banky a komerční obchody*. Kravaře: Marreal servis, 172 s. ISBN 978-80-254-6779-4.

KIDWELL, David S., c2012. *Financial institutions, markets and money*. 11th ed. Hoboken: John Wiley, 708 s. ISBN 978-0-470-56108-9.

KRÁL, Miloš, 2009. *Bankovníctví a jeho produkty*. Žilina: Georg, 265 s. ISBN 978-80-89401-07-9.

MELUZÍN, Tomáš, 2014. *Bankovní produkty a služby: Bankovníctví I*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 198 s. ISBN 978-80-214-4841-4.

MISHKIN, Frederic S., 2016. *The economics of money, banking, and financial markets*. Boston: Pearson, 724 s. ISBN 978-1-292-09418-2.

NEPRAŠOVÁ, Magda, 2003. *Řízení kreditního rizika pro určení kapitálového požadavku a ekonomického kapitálu*. Praha. Disertační práce. Univerzita Karlova v Praze.

POLOUČEK, Stanislav, 2013. *Bankovníctví*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 480 s. ISBN 978-80-7400-491-9.

SYROVÝ, Petr, 2004. *Financování vlastního bydlení*. 4. přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing, 123 s. ISBN 80-247-1097-8.

SYROVÝ, Petr, 2009. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

SYROVÝ, Petr a Martin NOVOTNÝ, 2005. *Osobní a rodinné finance*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada, 176 s. ISBN 80-247-1098-6.

Internetové zdroje:

Aktuální prognóza ČNB, ©2003-2018. *ČNB* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/#PRIBOR

ARAD: Systém časových řad, ©2003-2018. *ČNB* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=3&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=22077&p_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5%2C6%2C7%2C8%2C9&p_strid=AABBAKB&p_od=201303&p_do=201712&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C#dump

ARAD: Systém časových řad, ©2003-2018. *ČNB* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=3&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=52949&p_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5%2C6%2C7%2C8&p_strid=AABBAKA&p_od=201601&p_do=201712&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C#dump

ARAD: Systém časových řad, ©2003-2018. *ČNB* [online]. [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=3&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=22023&p_uka=35&p_strid=AABBAAE&p_od=201009&p_do=201609&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C

Banka: O bance, ©2018. *UniCredit Bank* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/o-bance/banka/o-bance.html>

Banky podle velikosti?: Počty klientů a aktiva v roce 2018, ©2015-2018. *Duo finance* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.duofinance.cz/banky-cr-podle-poctu-klientu>

Banky poskytující hypotéky a úvěry, ©2018. *Hypoteční kalkulačka* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.hypotecnikalkulacka.cz/banky-poskytujici-hypoteky-a-uvery>

BUŘÍNSKÁ, Barbora, ©1999-2018. Finance: Jak na to, když splátky hypotéky přerostou přes hlavu. *IDNES* [online]. [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/splatky-hypoteky-vam-prerostly-pres-hlavu-poradime-vam-co-delatpxk-/uver.aspx?c=A120208_101437_uver_bab

Česká spořitelna, ©2018. *Banky* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/ceska-sporitelna/>

ČESKÁ SPOŘITELNA, © 2018. *Výroční zpráva 2015* [online]. Praha [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: https://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/FSCS/CS/Prilohy/cs_vz2015.pdf

ČESKO, Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech ze dne 1. května 2004. In: *Zákony pro lidi* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190#cast2>

ČESKO, 2007. Vyhláška č. 123/2007 Sb. o pravidlech obezřetného podnikání bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry. In: *Zákony pro lidi* [online]. [cit. 2013-09-12]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2007-123>

ČNB zpřísnila hypotéky: Zruinuje české domácnosti?, ©2008-2016. *Hypindex* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/cnb-zprisnila-hypoteky-zruinuje-ceske-domacnosti/>

ČR - inflace v dubnu meziměsíčně na nule, meziročně na 2%, ©2000-2018. *Kurzy* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/422689-cr-inflace-v-dubnu-mezimesicne-na-nule-mezirocne-na-2/>

ČR - inflace v dubnu rostla o 0,6% m/m i r/r, ©2000-2018. *Kurzy* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/399419-cr-inflace-v-dubnu-rostla-o-0-6-m-m-i-r-r/>

ČR - inflace v květnu akcelerovala svůj růst na 2,4% r/r, ©2000-2018. *Kurzy* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/424636-cr-inflace-v-kvetnu-akcelerovala-svuj-rust-na-2-4-r-r/>

ČR - inflace v říjnu výrazně akceleruje, 0,5% m/m resp. 2,9% r/r, ©2000-2018. *Kurzy* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/437550-cr-inflace-v-rijnu-vyrazne-akceleruje-0-5-m-m-resp-2-9-r-r/>

Fincentrum Hypoindex březen 2017: Úroky letí vzhůru, ©2008-2016. *Hypoindex* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-brezen-2017-uroky-leti-vzhuru/>

Fincentrum Hypoindex říjen 2017: Konec levných hypoték. Sazby znatelně rostou, ©2008-2016. *Hypoindex* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-rijen-2017-konec-levnych-hypotek-sazby-znatelne-rostou/>

Fincentrum Hypoindex - vývoj, ©2016-2017. *Hypoindex* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh?, ©2008-2016. *Hypoindex* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>

Hypotéky v selhání: Problémové úvěry se drží nad 3%, ©2008-2016. *Hypoindex* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-v-selhani-problemove-uvery-se-drzi-nad-3/>

Hypoteční trh 2018: Sazby přes 3% a růst cen nemovitostí o 5%, ©2008-2016. *Hypoindex* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-trh-2018-sazby-pres-3-rust-cen-nemovitosti-5/>

Inflace - 2018: míra inflace a její vývoj v ČR - 5 let, ©2000-2018. *Kurzy* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/makroekonomika/inflace/>

Jak se chytře zadlužit, ©2018. *Česká spořitelna* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: http://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/FSCS/CS/Prilohy/VZ_obudsman_2006.pdf

JAROŠOVÁ, Jana, ©1999-2018. Finance: Jak na potíže se splácením hypotéky. Hlavně začít hned. *IDNES*[online]. [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/jak-na-potize-se-splacenim-hypoteky-hlavne-zacit-hned-p0b-/uver.aspx?c=A070720_172252_fi_osobni_jjj

Kdy zdraží hypotéky a běžné úvěry?: Kolik si připlatíme?, ©1996-2018. *Naše peníze* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.nasepenize.cz/kdy-zdrazi-hypoteky-a-bezne-uvery-kolik-si-priplatime-301180>

Komerční banka, ©2018. *Banky* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/komercni-banka/>

MMR: Hypoteční trh v roce 2012 vzrostl o více než 2% a dosáhl objemu 121,6 miliard korun, ©2018. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/obchodni-vysledky-cr/mmr-hypotecni-trh-v-roce-2012-vzrostl-o-vice-nez-2/>

Nezaměstnanost v ČR: vývoj, rok 2018 - 5 let, ©2000-2018. *Kurzy* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/makroekonomika/nezamestnanost/?G=4&A=2&page=1>

Nový zákon o spotřebitelském úvěru v kostce, ©1998-2018. *Měšec* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-v-kostce/>

O bance, ©2018. *UniCredit Bank* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/o-bance.html#Banka>

Obecné informace: Jak se chytře zadlužit, ©2018. *Česká spořitelna* [online]. [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: http://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/FSCS/CS/Prilohy/VZ_obudsman_2006.pdf

O nás: Kdo jsme, ©2018. *Česká spořitelna* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>

Řízení úvěrových rizik v praxi: Odborný seminář pro novináře, ©2018. *Česká spořitelna* [online]. [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: http://www.csas.cz/static_internet/cs/Komunikace/Tiskove_centrum/Prezentace_novinari/Prilohy/100423_Credit_risk.pdf

SKALKOVÁ, Olga, ©1996-2018. Češi splácejí půjčky u bank nejlépe za šest let: Na konci roku jim domácnosti i firmy dlužily přes bilion korun. *IHNED* [online]. [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: <http://archiv.ihned.cz/c1-65143200-cesi-splaceji-pujcky-u-bank-nejlepe-za-sest-let-nakonci-roku-jim-domacnosti-i-firmy-dluzily-pres-bilion-korun>

Splácení úvěrů lidem jde: Jak dlouho ještě?, ©2008-2016. *Hypindex* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/splaceni-uveru-lidem-jde-dlouho-jeste/>

UniCredit Bank, ©2018. *Banky* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/unicredit-bank/>

Vše o KB: Historie, ©2018. *Komerční banka* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/historie-kb>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

ČR	Česká republika
ČNB	Česká národní banka
EU	Evropská unie
PRIBOR	Prague Interbank Offered Rate
LTV	loan to value
USA	United States of America
OSVČ	osoba samostatně výdělečně činná
ČEZ	České energetické závody

SEZNAM TABULEK

<i>Tabulka 1: Struktura bankovní bilance (vlastní zpracování; Kašparovská, 2006, s. 4 - 7; Kalabis, 2012, s. 15)</i>	15
<i>Tabulka 2: Kategorizace pohledávek dle České národní banky (vlastní zpracování; ČESKO, 2007)</i>	35
<i>Tabulka 3: Stupnice interního ratingu (vlastní zpracování; Česká spořitelna, ©2018).....</i>	38
<i>Tabulka 4: Stupnice příčiny selhání (vlastní zpracování; Česká spořitelna, ©2018)</i>	39
<i>Tabulka 5: Instituce poskytující hypoteční úvěry v ČR a jejich produkty (vlastní zpracování; Hypoteční kalkulačka, ©2018).....</i>	43
<i>Tabulka 6: Instituce poskytující hypoteční úvěry v ČR a jejich produkty – pokračování (vlastní zpracování; Hypoteční kalkulačka, ©2018).....</i>	44
<i>Tabulka 7: Hypoteční úvěry České spořitelny (zdroj: vlastní zpracování; Banky, ©2018).....</i>	56
<i>Tabulka 8: Hypoteční úvěry UniCredit Bank (vlastní zpracování; Banky, ©2018)</i>	57
<i>Tabulka 9: Hypoteční úvěry Komerční banky (vlastní zpracování; Banky, ©2018)</i>	58
<i>Tabulka 10: Analýza rozpočtu žadatelů (vlastní zpracování)</i>	60
<i>Tabulka 11: Orientační propočty hypotečního úvěru (vlastní zpracování)</i>	61
<i>Tabulka 12: Splátkový kalendář hypotečního úvěru při neměnné úrokové sazbě (vlastní zpracování)</i>	64
<i>Tabulka 13: Splátkový kalendář hypotečního úvěru při rostoucí úrokové sazbě (vlastní zpracování)</i>	65

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: <i>Objem poskytnutých hypotečních úvěrů podle účelu a způsobu pořízení v letech 2016 – 2017 (vlastní zpracování; ČNB, ©2003-2018)</i>	45
Graf 2: <i>Průměrná úroková sazba v letech 2016 – 2017 (vlastní zpracování; Hypoindex, ©2008-2016)</i>	47
Graf 3: <i>Predikce vývoje 3M PRIBOR sazby (ČNB, ©2003-2018).....</i>	48
Graf 4: <i>Podíl hypotečních úvěrů bez selhání a hypotečních úvěrů se selháním v letech 2016 – 2017 (vlastní zpracování; ČNB, ©2003-2018).....</i>	49
Graf 5: <i>Hypoteční úvěry se selháním v letech 2016 – 2017 (vlastní zpracování; ČNB, ©2003-2018)</i>	50
Graf 6: <i>Míra nezaměstnanosti v letech 2016 – 2017 (vlastní zpracování; Kurzy, ©2000-2018)</i>	51
Graf 7: <i>Inflace v letech 2016 – 2017 (vlastní zpracování; Kurzy, ©2000-2018).....</i>	52
Graf 8: <i>Podíl bank podle počtu klientů v roce 2016 (vlastní zpracování; Duo finance, ©2015-2018)</i>	54
Graf 9: <i>Podíl bank podle výše aktiv v roce 2017 (vlastní zpracování; Duo finance, ©2015-2018)</i>	55

SEZNAM PŘÍLOH

- P I Sazebník UniCredit Bank
- P II Sazebník České spořitelny
- P III Sazebník Komerční banky
- P IV Splátkový kalendář u UniCredit Bank

PŘÍLOHA P I: SAZEBNÍK UNICREDIT BANK

9.2 Hypoteční úvěry	Hypoteční úvěry s fixní úrokovou sazbou	
	Pro financování nemovitostí určených k pronájmu	Ostatní
Podání a vyhodnocení žádosti o úvěr	bez poplatku	
Poskytnutí úvěru	1 % z objemu úvěru, min. 8 000 Kč	2 900 Kč
Poskytnutí úvěru – refinancování	bez poplatku	
Správa a vedení úvěru	měsíčně	200 Kč ¹⁾
Administrace státního příspěvku k hypotečnímu úvěru	měsíčně	50 Kč
Čerpání úvěru	1. čerpání bez poplatku, 2. a další čerpání 900 Kč ²⁾	
Čerpání úvěru na základě návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí	1 900 Kč	
Vystavení potvrzení o výši zaplacených úroků pro daňové účely	bez poplatku	
Vystavení mimořádného potvrzení o výši zaplacených úroků pro daňové účely na žádost klienta	500 Kč	
Zaslání oznámení banky při ukončení úrokového období	bez poplatku	
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta – změna splátkového plánu po předčasné/mimořádné splátce	2 000 Kč ³⁾ , ke dni reflexu bez poplatku ³⁾ účelně vynaložené náklady banky s případnými limity a výjimkami dle zákona č. 257/2016 Sb. ⁴⁾	
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta – ostatní změny splátkového plánu	2 000 Kč	
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta – ostatní změny podmínek	5 000 Kč	
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta – dodatečné sjednání úvěrového pojištění schopnosti splácet	bez poplatku	
Kompenzační poplatek za nedodržení smluvního plánu čerpání ⁵⁾	0,3 %	0,3 %
Kompenzační poplatek z nečerpané částky úvěru ⁶⁾	(Klientská sazba – Diskontní sazba), min. 1 % ⁷⁾	(Klientská sazba – Diskontní sazba), min. 1 % ⁷⁾
Předčasná/mimořádná splátka	kompenzační poplatek 5 % ⁸⁾ , ke dni reflexu bez poplatku ³⁾	
	účelně vynaložené náklady banky s případnými limity a výjimkami dle zákona 257/2016 Sb. ⁴⁾	
	bez poplatku ⁹⁾	
Nastolení splatnosti úvěru či jeho části z důvodu neplnění smluvních podmínek	účelně vynaložené náklady banky ⁹⁾	
	účelně vynaložené náklady banky s případnými limity a výjimkami dle zákona č. 257/2016 Sb. ⁴⁾	
Vyhodnocení rizik spojených se zástavou nemovitostí		
– expresní vyhodnocení bytové jednotky	500 Kč	
– bytová jednotka, pozemek	3 700 Kč ¹⁰⁾	
– rodinný dům, objekt individuální rekreace, ostatní objekty	4 900 Kč ¹⁰⁾	
Ostatní služby		
Úkony nad rámec standardních služeb	250 Kč za každých započatých 30 minut	
Oznámení o neuhrazení dlužné částky (pro částky po splatnosti do 1000 Kč) ¹¹⁾	30 Kč	
Upomínka/výzva k úhradě dlužné částky ¹²⁾	150 Kč	
Zajištění výmazu zástavního práva	500 Kč za úkon + 1 000 Kč správní poplatek	

¹⁾Cena se neuplatňuje u úvěrů sjednaných v období od 19. 3. 2013 do období 31. 12. 2013, u kterých v tomto období došlo ke změně fixní úrokové sazby. Cena se neuplatňuje do splacení úvěru.
²⁾Platí pouze pro úvěry sjednané od 1. 7. 2014. Čerpání na více účtů v rámci jednoho dne je možná jako 1 čerpání.
³⁾Vztahuje se na úvěrové smlouvy uzavřené před 1. 12. 2016, pokud u nich po tomto datu neobšlo k reflexu.
⁴⁾Vztahuje se na úvěrové smlouvy uzavřené po 1. 12. 2016 a na smlouvy uzavřené před 1. 12. 2016 ode dne, kdy u nich po tomto datu došlo k reflexu.
⁵⁾Poplatek se počítá z částky, u které se prodlužuje čerpání, za každý započatý měsíc, o který se čerpání prodlužuje.
⁶⁾Poplatek se počítá z nečerpané částky úvěru za každý započatý rok od data ukončení čerpání do data reflexu sazby. Nečerpá se nečerpané části úvěru ve výši 20 % u účelu výstavby/rekonstrukce.
⁷⁾Klientská sazba je sazba uveřejněná v úvěrové smlouvě. Diskontní sazba je sazba vyhledávaná ČNB a lze ji najít na www.cnb.cz.
⁸⁾Poplatek se počítá z částky předčasně/mimořádné splátky za každý započatý rok od data úhrady předčasně/mimořádné splátky do posledníh dne platnosti stávající fixní úrokové sazby.
⁹⁾Výš se úvěrů se službou Flexi.
¹⁰⁾Nebole-li musí zpracovatel vyhodnotit rizika spojená se zástavou nemovitostí kvůli její nevhodnosti, bude z této částky odečten poplatek 800 Kč za vynaložené náklady.
¹¹⁾Jedná se o úhradu nákladů spojených s vymáháním dlužné částky po splatnosti.

Tabulka pokračuje na následující straně.

PŘÍLOHA P II: SAZEBNÍK ČESKÉ SPOŘITELNY

BYDLENÍ

infolinka 800 207 207
www.csas.cz

Strana 1/4

Ceník pro Hypotéku ČS

1. Úroková sazba
2. Poskytnutí a správa úvěru
3. Volitelné služby
4. Pojištění
5. Nedodržení smluvních podmínek
6. Všeobecné služby
7. Náhrada nákladů spojených s vypracováním odhadu nemovité věci

1. ÚROKOVÁ SAZBA

Úroková sazba	od 2,69 % p. a.
Úroková sazba pro Předhypoteční úvěr	od 4,69 % p. a.
Sazba úroků z prodlení	ve výši stanovené platnými právními předpisy

2. POSKYTNUTÍ A SPRÁVA ÚVĚRU

Vyřízení úvěru (administrativa s přijetím žádosti, zpracováním smluvní dokumentace apod.)	zdarma
Vyřízení Předhypotečního úvěru (administrativa s přijetím žádosti, zpracováním smluvní dokumentace apod.)	zdarma
Správa úvěru*	měsíčně 150 Kč
Cena za 1. čerpání	zdarma
Cena za 2. a každé další čerpání	500 Kč
Cena za správu státní finanční podpory	měsíčně 50 Kč
Rezervace finančních prostředků u hypotečních úvěrů na koupi s dobou čerpání přesahující 6 měsíců, na refinancování s dobou čerpání přesahující 24 měsíců, u hypotečních úvěrů na výstavbu, rekonstrukci a dostavbu s dobou čerpání přesahující 24 měsíců**	0,5 % p. a.

* Cena se do odvolání neuplatňuje u všech úvěrů sjednaných v období od 1. 3. 2013 a úvěrů, kterým se v tomto období mění fixace úrokové sazby. Cena se neuplatňuje po celou dobu trvání úvěru.

** Cena je vybírána měsíčně z nevyčerpané částky. Účtuje se vždy po 6/24 měsících (6/24 měsíců se počítá od prvního dne následujícího měsíce po měsíc, ve kterém došlo k podpisu smlouvy o úvěru).

3. VOLITELNÉ SLUŽBY

Možnost mimořádné splátky v průběhu fixace sazby bez sankce (od 1. 12. 2016 se služba nově neposkytuje) měsíčně	200 Kč
Variabilita splátek	jednorázová cena 3 000 Kč
Hypotéka až do 95 % hodnoty nemovitosti (od 1. 4. 2017 se služba nově nenabízí)	jednorázová cena 3 000 Kč
Zrychlená výstavba	jednorázová cena 3 000 Kč
Překlenovací financování	jednorázová cena 3 000 Kč

ČESKÁ 
spořitelna

Expresní čerpání	Jednorázová cena uplatněná při využití služby	2 000 Kč
Financování montovaných domů (u hypoték se žádostí od 1. 4. 2017 se poplatek nově nevybírá)	jednorázová cena	3 000 Kč

4. 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

Typ B – pracovní neschopnost, invalidita, smrt, ztráta zaměstnání

Pro jednoho klienta	měsíčně	0,0494 % z výše poskytnutého úvěru
Pro dva klienty (za každou z pojištěných osob)	měsíčně	0,0445 % z výše poskytnutého úvěru

Soubor pojištění Standard – hospitalizace, pracovní neschopnost, invalidita, smrt

Pro jednoho klienta	měsíčně	7,70 % z výše pravidelné splátky
Pro dva klienty (za každou z pojištěných osob)	měsíčně	6,90 % z výše pravidelné splátky

Soubor pojištění Plus – hospitalizace, pracovní neschopnost, invalidita, smrt, ztráta zaměstnání

Pro jednoho klienta	měsíčně	9,70 % z výše pravidelné splátky
Pro dva klienty (za každou z pojištěných osob)	měsíčně	8,75 % z výše pravidelné splátky

Pojištění Typu A a B se od 1. 2. 2016 již nenabízí.

5. NEDODRŽENÍ SMLUVNÍCH PODMÍNEK

Náklady spojené s prodloužením	300 Kč (za 10 dní v prodloužení)
--------------------------------	----------------------------------

* Tyto náklady budou účtovány vždy k 10., 40. a 70. dni v prodloužení ve výši 300, 900 a 900 Kč.

6. VŠEOBECNÉ SLUŽBY

Potvrzení o zůstatku na účtu zpracované na žádost klienta (pro úvěry sjednané do 30. 11. 2016 a úvěry, u kterých došlo k poslední změně pevné úrokové sazby do 30. 11. 2016)	500 Kč
--	--------

Potvrzení o zůstatku na účtu zpracované na žádost klienta (pro úvěry sjednané od 1. 12. 2016, a dále pro úvěry sjednané do 30. 11. 2016 s proměnnou úrokovou sazbou odvozenou od referenční sazby, např. Příbor, a úvěry s fixovanou úrokovou sazbou, u kterých došlo k poslední změně pevné úrokové sazby po datu 1. 12. 2016)	zdarma
---	--------

Mimořádná splátka (mimo termín změny pevné úrokové sazby) – maximální výše (pro úvěry sjednané do 30. 11. 2016 a úvěry, u kterých došlo k poslední změně pevné úrokové sazby do 30. 11. 2016)	10 % z výše mimořádné splátky
---	-------------------------------

Úhrada nákladů souvisejících s mimořádnou splátkou (pro úvěry sjednané od 1. 12. 2016, a dále pro úvěry sjednané do 30. 11. 2016 s proměnnou úrokovou sazbou odvozenou od referenční sazby, např. Příbor, a úvěry s fixovanou úrokovou sazbou, u kterých došlo k poslední změně pevné úrokové sazby po datu 1. 12. 2016:

– zdarma nebo v omezené výši v případech stanovených zákonem nebo smlouvou

– v ostatních případech nám uhradíte účelně vynaložené náklady, vzniklé v souvislosti s předčasným splacením, tj.:

- a) paušální administrativní náklady ve výši 700 Kč
- b) náklady na zprostředkování
- c) náklady na financování (tj. náklady vynaložené v souvislosti s obstaráním peněz na poskytnutí úvěru)**

Vystavení potvrzení o výši úroků z úvěru pro daňové účely	zdarma
Vystavení duplikátu potvrzení o výši zaplacených úroků z úvěru na základě požadavku klienta	200 Kč
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta: – změna typu úrokové sazby dodatkem k úvěrové smlouvě**	zdarma
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta: – uvolnění zajištění úvěru v průběhu úvěrového vztahu v hodnotě, která přesahuje výši povinného zajištění zůstatku úvěru stanoveného bankou – zrušení nebo změna pojištění (včetně PPI, životního pojištění) v období změny úrokové sazby – změna typu PPI mimo období změny úrokové sazby – drobná změna neovlivňujících splátkový kalendář a zajištění úvěru – změna ujednání o splátkách z důvodu mimořádné splátky mimo období změny úrokové sazby – zrušení volitelné služby Ideální hypotéky v průběhu fixace sazby (s výjimkou pojištění PPI) – změna dne splácení v měsíci	500 Kč
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta v ostatních případech, např.: – změna ovlivňující splátkový kalendář, zajištění úvěru a podmínky čerpání – zrušení pojištění (včetně PPI a životního pojištění) mimo období změny úrokové sazby	5 000 Kč
Zajištění podání výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí Splatnost ceny (včetně správního poplatku) je do 5 dnů po sjednání služby s výjimkou případu mimořádné splátky, kdy je splatnost současně s mimořádnou splátkou.	500 Kč + správní poplatky

* Náklady na zprostředkování se vypočtou jako podíl nákladů na zprostředkování za daný hypoteční úvěr a původní splatnosti hypotéky v měsících vynásobený zbytkovou splatností hypotečního úvěru v měsících (ode dne zaplacení hypotéky do původního data splatnosti). V případě splacení pouze části úvěru se takto vypočtené náklady vydělí celkovým zůstatkem úvěru a vynásobí výší mimořádné splátky.

** Náklady na financování se vypočtou jako úrok z mimořádné splátky za období od jejího zaplacení do konce doby fixace s použitím úrokové sazby státních dluhopisů ČR s obdobnou délkou splatnosti jakou je délka doby fixace pro daný úvěr (v případě záporné úrokové sazby se použije sazba 0 %).

*** Z fixované úrokové sazby lze na proměnnou úrokovou sazbu přejít pouze k datu změny pevné úrokové sazby.

7. 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
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

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 (budoucí 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
Protokol o stavu výstavby	
Stavební pozemek (residenční výstavba)	2 600 Kč
Bytová jednotka	2 600 Kč
Garáž	2 600 Kč
Objekt pro individuální rekreaci	3 600 Kč
Rodinný dům	3 600 Kč
Následný protokol o stavu výstavby	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	individuální

Tento ceník je součástí Sazebníkem České spořitelny, a. s., pro bankovní obchody a Oznámením České spořitelny, a. s., o úrokových sazbách.
Tento ceník nabývá účinnosti dnem 19. 2. 2018.

Ceník pro pojištění schopnosti splácet

- Pojištění schopnosti splácet spotřebitelský úvěr, půjčku, konsolidaci půjček, úvěr Plus
- Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr

1. POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET SPOTŘEBITELSKÝ ÚVĚR, PŮJČKU, KONSOLIDACI PŮJČEK, ÚVĚR PLUS

Soubor pojištění A – dlouhodobá pracovní neschopnost, plná invalidita, úmrtí

Úvěry do 124 999 Kč	měsíčně z výše měsíční splátky	8 %
Úvěry od 125 000 do 249 999 Kč	měsíčně z výše měsíční splátky	7 %
Úvěry od 250 000 Kč	měsíčně z výše měsíční splátky	5 %

Soubor pojištění B – ztráta zaměstnání, dlouhodobá pracovní neschopnost, plná invalidita, úmrtí

Úvěry do 124 999 Kč	měsíčně z výše měsíční splátky	10 %
Úvěry od 125 000 do 249 999 Kč	měsíčně z výše měsíční splátky	9 %
Úvěry od 250 000 Kč	měsíčně z výše měsíční splátky	8 %

Soubor pojištění S – úmrtí (možnost sjednání pouze ve věku 60–67 let)

Úvěry do 124 999 Kč	měsíčně z výše měsíční splátky	6 %
Úvěry od 125 000 do 249 999 Kč	měsíčně z výše měsíční splátky	5 %
Úvěry od 250 000 Kč	měsíčně z výše měsíční splátky	4 %

Ceník pro pojištění uzavřený do 5. 9. 2017 naleznete [zde](#).

2. POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Soubor pojištění Standard – hospitalizace, pracovní neschopnost, invalidita, smrt

Pro jednoho klienta	měsíčně	7,70 % z výše pravidelné splátky
Pro dva klienty (za každou z pojištěných osob)	měsíčně	6,90 % z výše pravidelné splátky

Soubor pojištění Plus – hospitalizace, pracovní neschopnost, invalidita, smrt, ztráta zaměstnání

Pro jednoho klienta	měsíčně	9,70 % z výše pravidelné splátky
Pro dva klienty (za každou z pojištěných osob)	měsíčně	8,75 % z výše pravidelné splátky

Tento Ceník je součástí Sazebníku České spořitelny, a. s., pro bankovní obchody a Ozámením České spořitelny, a. s., o úrokových sazbách. Tento Ceník nabývá účinnosti dnem 6. 9. 2017.

PŘÍLOHA P III: SAZEBNÍK KOMERČNÍ BANKY

FINANCOVÁNÍ

Hypoteční úvěry				
	Hypoteční úvěr Americká hypotéka	Hypotéka na refinancování	Neúčelová část Hypotéky 2v1	Předhypoteční úvěr
Vyhodnocení žádosti o úvěr	2 900	zdarma	zdarma	2 000
Vyhodnocení rizik spojených s:				
bytovou jednotkou / rodinným domem - zrychlené ¹⁾	1 000	zdarma	-	1 000
bytovou jednotkou / rodinným domem - standardní	4 500	zdarma	-	4 500
ostatní typy nemovitostí	individuálně	zdarma	-	individuálně
vypracování Zprávy o stavu výstavby a rekonstrukce (Zpráva)	1 000 první až třetí Zpráva / 2 900 čtvrtá a každá další Zpráva	-	-	1 000 první až třetí Zpráva / 2 900 čtvrtá a každá další Zpráva
Ostatní				
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500	zdarma	1 500	1 500
Čerpání úvěru	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Správa úvěru ²⁾	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Flexibilita úvěru (měsíčně) ³⁾	19	19	19	-
Nenačerpání nebo nedočerpání úvěru ⁴⁾	5 % z nevyčerpané částky úvěru	5 % z nevyčerpané částky úvěru	5 % z nevyčerpané částky úvěru	-
Předčasné splacení	viz podmínky smlouvy	viz podmínky smlouvy	viz podmínky smlouvy	zdarma ^{5) 6)}
Výpis z úvěrového účtu (měsíčně)				
elektronicky	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
poštou	20 měsíčně	20 měsíčně	20 měsíčně	20 měsíčně
Změna ve smlouvě				
osobní údaje klienta, změna čísla účtu (pouze v rámci KB) pro splacení úvěru nebo změna formy výpisů	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Ostatní změny ⁷⁾	4 000	4 000	4 000	4 000
Písemné potvrzení				
o výši zaplacených úroků z úvěru (netýká se automaticky zasílaných potvrzení) ⁸⁾	200 + 21 % DPH	200 + 21 % DPH	200 + 21 % DPH	200 + 21 % DPH
souhlas se zatížením nemovitosti	500 + 21 % DPH	500 + 21 % DPH	500 + 21 % DPH ⁹⁾	500 + 21 % DPH
Zasílání upomínek o neprovedení splátky				
1. upomínka	250	250	250	250
2. a každá další upomínka	500	500	500	500

1) Zrychlené Vyhodnocení rizik je možné pouze u dokončených bytů / rodinných domů ve vybraných lokalitách a za předpokladu dodání elektronické dokumentace klientem. Toto vyhodnocení nelze využít pro Americkou hypotéku.

2) Cena je inkasována od data uzavření smlouvy o úvěru za každý i započatý měsíc po celou dobu trvání úvěrového obchodu.

3) Platí pro smlouvy uzavřené od 1. 12. 2016 (netýká se Americké hypotéky) a pro dříve uzavřené smlouvy, u kterých byla tato výše ceny za flexibilitu sjednána.

4) Poplatek za nenačerpání je účtován v případě nezahájení čerpání úvěru v dohodnuté Době čerpání. Poplatek za nedočerpání je účtován v případě nedočerpání více než 20 % ze sjednané výše úvěru v dohodnuté Době čerpání.

5) Platí pouze v případě splacení z námi poskytnutého hypotečního úvěru.

6) Zahnuje cenu za položku pořízenou prostřednictvím papírového příkazu v podobě žádosti o předčasné splacení.

7) V případě restrukturalizace účtů klienta, změny data splátky úvěru nebo zkrácení doby čerpání úvěru zdarma.

8) KB potvrzení o výši zaplacených úroků z úvěru k Americké hypotéce automaticky nezasílá.

9) V případě vydání potvrzení k účelové i neúčelové části Hypotéky 2v1 současně je poplatek účtován pouze jednou.

	hypoteční úvěr, Americká hypotéka	Hypotéka na refinancování	Neúčelová část Hypotéky 2v1	Předhypoteční úvěr
Smlouvy uzavřené do 1.1.2013 a smlouvy u nichž došlo k obnově úrokové sazby od 1.1.2013				
Flexibilita úvěru (měsíčně)	99	99	99	-
Úvěry sjednané do 30.11.2016 u nichž po 1.12.2016 ještě nedošlo k obnově úrokové sazby				
Předčasné splacení neúčelové části úvěru v Hypotéce 2v1:				
splatnost úvěru nastane za více jak 1 rok	-	-	1 % z předčasné splátky	-
splatnost úvěru nastane do 1 roku	-	-	0,50 % z předčasné splátky	-
Smlouvy uzavřené do 31.12.2012				
Spravování úvěru / flexibilního úvěru (měsíčně) ¹⁾	150 / 250	150 / 250	80 / 250 ²⁾	150 / 250
Nenačerpaní nebo nedočerpaní úvěru	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Úvěry sjednané do 30.6.2010				
Výpis z úvěrového účtu v papírové formě (měsíčně)	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma

1) Cena je inkasována od data uzavření smlouvy o úvěru za každý i započatý měsíc po celou dobu trvání úvěrového obchodu.

2) V případě předčasného splacení účelové části úvěru z Hypotéky 2v1, bude poplatek za spravování neúčelového úvěru nastaven ve stejné výši jako pro účelový úvěr.

Pojištění schopnosti splácat k hypotečnímu úvěru KB	
	Cena za 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
Varianta B - pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti	0,025% z pojistné částky + 0,01% z pojistného úvěru měsíčně
Varianta C - pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání	0,025% z pojistné částky + 0,02% z pojistného úvěru měsíčně
Zrušení pojištění na žádost pojistníka do 2 měsíců od počátku pojištění	rizikové pojištění (do data zániku)

Produkty Komerční pojišťovny, a. s., u kterých KB zprostředkovává prodej. Poplatky uvedené u těchto produktů jsou účtované společností Komerční pojišťovna, a. s., a to na základě uzavřené pojistné smlouvy mezi pojistníkem a Komerční pojišťovnou, a.s. Uvedené poplatky v této části Sazebníku jsou pouze informativního charakteru.

Povolené debety	
Sjednání Povoleného nezajištěného debetu a Povoleného debetu Start	zdarma
Změna limitu Povoleného nezajištěného debetu a Povoleného debetu Start	zdarma
Smluvní pokuta za překročení limitu Povoleného debetu Start (inkasuje se při překročení limitu o částku 200 Kč a více)	200
Rezervace zdrojů (z nečerpané částky) ¹⁾	zdarma
Zaslání upomínky - oznámení o vzniku nepovoleného debetu / oznámení o prodlení	250
Zaslání upomínky - výzvy k vyrovnání nepovoleného debetu / výzvy k vyrovnání debetu (inkasuje se přesáhne-li celkový závazek po splatnosti 1 000 Kč)	500

1) Cena se stanoví z nečerpané částky povoleného debetu.

PŘÍLOHA P IV: SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ U UNICREDIT BANK

Orientační splátkový kalendář hypotečního úvěru

Typ produktu	U hypotéka účelová
Výše úvěru	2 400 000 Kč
Fixní období	5 let
Doba splatnosti	240
Úroková sazba	2,39
Výše splátky	12 590 Kč
Měsíční poplatek za správu úvěru	0 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	2 900 Kč
RPSN *	3,06%

* Ve výpočtu RPSN není zohledněn poplatek za vyhodnocení rizik spojených se zástavou nemovitosti (náklady odhad nemovitosti).

Tento přehled je pouze indikativní, není návrhem na uzavření smlouvy a nelze z ní něj proto dovozovat povinnost banky uskutečnit jakékoliv transakce. Případné uzavření smlouvy nebo uskutečnění transakce je vázáno na získání potřebných interních schválení v rámci banky a na podepsání příslušné smluvní dokumentace.

ČÍSLO SPLÁTKY	DATUM SPLÁTKY	SPLÁTKA JISTINY	SPLÁTKA ÚROKU	CELKOVÁ SPLÁTKA	ZŮSTATEK JISTINY PO SPLÁTCE
0	23.4.2018	0,00	3 581,33	3 581,33	2 400 000,00
1	23.5.2018	7 810,00	4 780,00	12 590,00	2 392 190,00
2	23.6.2018	7 825,55	4 764,45	12 590,00	2 384 364,45
3	23.7.2018	7 841,14	4 748,86	12 590,00	2 376 523,31
4	23.8.2018	7 856,76	4 733,24	12 590,00	2 368 666,55
5	23.9.2018	7 872,41	4 717,59	12 590,00	2 360 794,14
6	23.10.2018	7 888,09	4 701,91	12 590,00	2 352 906,05
7	23.11.2018	7 903,80	4 686,20	12 590,00	2 345 002,25
8	23.12.2018	7 919,54	4 670,46	12 590,00	2 337 082,71
9	23.1.2019	7 935,31	4 654,69	12 590,00	2 329 147,40
10	23.2.2019	7 951,11	4 638,89	12 590,00	2 321 196,29
11	23.3.2019	7 966,95	4 623,05	12 590,00	2 313 229,34
12	23.4.2019	7 982,82	4 607,18	12 590,00	2 305 246,52
13	23.5.2019	7 998,72	4 591,28	12 590,00	2 297 247,80
14	23.6.2019	8 014,65	4 575,35	12 590,00	2 289 233,15
15	23.7.2019	8 030,61	4 559,39	12 590,00	2 281 202,54
16	23.8.2019	8 046,60	4 543,40	12 590,00	2 273 155,94
17	23.9.2019	8 062,63	4 527,37	12 590,00	2 265 093,31
18	23.10.2019	8 078,69	4 511,31	12 590,00	2 257 014,62
19	23.11.2019	8 094,78	4 495,22	12 590,00	2 248 919,84
20	23.12.2019	8 110,90	4 479,10	12 590,00	2 240 808,94
21	23.1.2020	8 127,06	4 462,94	12 590,00	2 232 681,88
22	23.2.2020	8 143,24	4 446,76	12 590,00	2 224 538,64
23	23.3.2020	8 159,46	4 430,54	12 590,00	2 216 379,18
24	23.4.2020	8 175,71	4 414,29	12 590,00	2 208 203,47
25	23.5.2020	8 191,99	4 398,01	12 590,00	2 200 011,48
26	23.6.2020	8 208,31	4 381,69	12 590,00	2 191 803,17
27	23.7.2020	8 224,66	4 365,34	12 590,00	2 183 578,51
28	23.8.2020	8 241,04	4 348,96	12 590,00	2 175 337,47
29	23.9.2020	8 257,45	4 332,55	12 590,00	2 167 080,02
30	23.10.2020	8 273,90	4 316,10	12 590,00	2 158 806,12
31	23.11.2020	8 290,38	4 299,62	12 590,00	2 150 515,74
32	23.12.2020	8 306,89	4 283,11	12 590,00	2 142 208,85
33	23.1.2021	8 323,43	4 266,57	12 590,00	2 133 885,42
34	23.2.2021	8 340,01	4 249,99	12 590,00	2 125 545,41
35	23.3.2021	8 356,62	4 233,38	12 590,00	2 117 188,79
36	23.4.2021	8 373,27	4 216,73	12 590,00	2 108 815,52
37	23.5.2021	8 389,94	4 200,06	12 590,00	2 100 425,58

38	23.6.2021	8 406,65	4 183,35	12 590,00	2 092 018,93
39	23.7.2021	8 423,40	4 166,60	12 590,00	2 083 595,53
40	23.8.2021	8 440,17	4 149,83	12 590,00	2 075 155,36
41	23.9.2021	8 456,98	4 133,02	12 590,00	2 066 698,38
42	23.10.2021	8 473,83	4 116,17	12 590,00	2 058 224,55
43	23.11.2021	8 490,70	4 099,30	12 590,00	2 049 733,85
44	23.12.2021	8 507,61	4 082,39	12 590,00	2 041 226,24
45	23.1.2022	8 524,56	4 065,44	12 590,00	2 032 701,68
46	23.2.2022	8 541,54	4 048,46	12 590,00	2 024 160,14
47	23.3.2022	8 558,55	4 031,45	12 590,00	2 015 601,59
48	23.4.2022	8 575,59	4 014,41	12 590,00	2 007 026,00
49	23.5.2022	8 592,67	3 997,33	12 590,00	1 998 433,33
50	23.6.2022	8 609,79	3 980,21	12 590,00	1 989 823,54
51	23.7.2022	8 626,93	3 963,07	12 590,00	1 981 196,61
52	23.8.2022	8 644,12	3 945,88	12 590,00	1 972 552,49
53	23.9.2022	8 661,33	3 928,67	12 590,00	1 963 891,16
54	23.10.2022	8 678,58	3 911,42	12 590,00	1 955 212,58
55	23.11.2022	8 695,87	3 894,13	12 590,00	1 946 516,71
56	23.12.2022	8 713,19	3 876,81	12 590,00	1 937 803,52
57	23.1.2023	8 730,54	3 859,46	12 590,00	1 929 072,98
58	23.2.2023	8 747,93	3 842,07	12 590,00	1 920 325,05
59	23.3.2023	8 765,35	3 824,65	12 590,00	1 911 559,70
60	23.4.2023	8 782,81	3 807,19	12 590,00	1 902 776,89
61	23.5.2023	8 800,30	3 789,70	12 590,00	1 893 976,59
62	23.6.2023	8 817,83	3 772,17	12 590,00	1 885 158,76
63	23.7.2023	8 835,39	3 754,61	12 590,00	1 876 323,37
64	23.8.2023	8 852,99	3 737,01	12 590,00	1 867 470,38
65	23.9.2023	8 870,62	3 719,38	12 590,00	1 858 599,76
66	23.10.2023	8 888,29	3 701,71	12 590,00	1 849 711,47
67	23.11.2023	8 905,99	3 684,01	12 590,00	1 840 805,48
68	23.12.2023	8 923,73	3 666,27	12 590,00	1 831 881,75
69	23.1.2024	8 941,50	3 648,50	12 590,00	1 822 940,25
70	23.2.2024	8 959,31	3 630,69	12 590,00	1 813 980,94
71	23.3.2024	8 977,15	3 612,85	12 590,00	1 805 003,79
72	23.4.2024	8 995,03	3 594,97	12 590,00	1 796 008,76
73	23.5.2024	9 012,95	3 577,05	12 590,00	1 786 995,81
74	23.6.2024	9 030,90	3 559,10	12 590,00	1 777 964,91
75	23.7.2024	9 048,89	3 541,11	12 590,00	1 768 916,02
76	23.8.2024	9 066,91	3 523,09	12 590,00	1 759 849,11
77	23.9.2024	9 084,97	3 505,03	12 590,00	1 750 764,14
78	23.10.2024	9 103,06	3 486,94	12 590,00	1 741 661,08
79	23.11.2024	9 121,19	3 468,81	12 590,00	1 732 539,89
80	23.12.2024	9 139,36	3 450,64	12 590,00	1 723 400,53
81	23.1.2025	9 157,56	3 432,44	12 590,00	1 714 242,97
82	23.2.2025	9 175,80	3 414,20	12 590,00	1 705 067,17
83	23.3.2025	9 194,07	3 395,93	12 590,00	1 695 873,10
84	23.4.2025	9 212,39	3 377,61	12 590,00	1 686 660,71
85	23.5.2025	9 230,73	3 359,27	12 590,00	1 677 429,98
86	23.6.2025	9 249,12	3 340,88	12 590,00	1 668 180,86
87	23.7.2025	9 267,54	3 322,46	12 590,00	1 658 913,32
88	23.8.2025	9 286,00	3 304,00	12 590,00	1 649 627,32
89	23.9.2025	9 304,49	3 285,51	12 590,00	1 640 322,83
90	23.10.2025	9 323,02	3 266,98	12 590,00	1 630 999,81
91	23.11.2025	9 341,59	3 248,41	12 590,00	1 621 658,22
92	23.12.2025	9 360,20	3 229,80	12 590,00	1 612 298,02
93	23.1.2026	9 378,84	3 211,16	12 590,00	1 602 919,18
94	23.2.2026	9 397,52	3 192,48	12 590,00	1 593 521,66
95	23.3.2026	9 416,24	3 173,76	12 590,00	1 584 105,42
96	23.4.2026	9 434,99	3 155,01	12 590,00	1 574 670,43
97	23.5.2026	9 453,78	3 136,22	12 590,00	1 565 216,65
98	23.6.2026	9 472,61	3 117,39	12 590,00	1 555 744,04
99	23.7.2026	9 491,48	3 098,52	12 590,00	1 546 252,56

100	23.8.2026	9 510,38	3 079,62	12 590,00	1 536 742,18
101	23.9.2026	9 529,32	3 060,68	12 590,00	1 527 212,86
102	23.10.2026	9 548,30	3 041,70	12 590,00	1 517 664,56
103	23.11.2026	9 567,32	3 022,68	12 590,00	1 508 097,24
104	23.12.2026	9 586,37	3 003,63	12 590,00	1 498 510,87
105	23.1.2027	9 605,47	2 984,53	12 590,00	1 488 905,40
106	23.2.2027	9 624,60	2 965,40	12 590,00	1 479 280,80
107	23.3.2027	9 643,77	2 946,23	12 590,00	1 469 637,03
108	23.4.2027	9 662,97	2 927,03	12 590,00	1 459 974,06
109	23.5.2027	9 682,22	2 907,78	12 590,00	1 450 291,84
110	23.6.2027	9 701,50	2 888,50	12 590,00	1 440 590,34
111	23.7.2027	9 720,82	2 869,18	12 590,00	1 430 869,52
112	23.8.2027	9 740,18	2 849,82	12 590,00	1 421 129,34
113	23.9.2027	9 759,58	2 830,42	12 590,00	1 411 369,76
114	23.10.2027	9 779,02	2 810,98	12 590,00	1 401 590,74
115	23.11.2027	9 798,50	2 791,50	12 590,00	1 391 792,24
116	23.12.2027	9 818,01	2 771,99	12 590,00	1 381 974,23
117	23.1.2028	9 837,57	2 752,43	12 590,00	1 372 136,66
118	23.2.2028	9 857,16	2 732,84	12 590,00	1 362 279,50
119	23.3.2028	9 876,79	2 713,21	12 590,00	1 352 402,71
120	23.4.2028	9 896,46	2 693,54	12 590,00	1 342 506,25
121	23.5.2028	9 916,18	2 673,82	12 590,00	1 332 590,07
122	23.6.2028	9 935,92	2 654,08	12 590,00	1 322 654,15
123	23.7.2028	9 955,71	2 634,29	12 590,00	1 312 698,44
124	23.8.2028	9 975,54	2 614,46	12 590,00	1 302 722,90
125	23.9.2028	9 995,41	2 594,59	12 590,00	1 292 727,49
126	23.10.2028	10 015,32	2 574,68	12 590,00	1 282 712,17
127	23.11.2028	10 035,26	2 554,74	12 590,00	1 272 676,91
128	23.12.2028	10 055,25	2 534,75	12 590,00	1 262 621,66
129	23.1.2029	10 075,28	2 514,72	12 590,00	1 252 546,38
130	23.2.2029	10 095,35	2 494,65	12 590,00	1 242 451,03
131	23.3.2029	10 115,45	2 474,55	12 590,00	1 232 335,58
132	23.4.2029	10 135,60	2 454,40	12 590,00	1 222 199,98
133	23.5.2029	10 155,79	2 434,21	12 590,00	1 212 044,19
134	23.6.2029	10 176,01	2 413,99	12 590,00	1 201 868,18
135	23.7.2029	10 196,28	2 393,72	12 590,00	1 191 671,90
136	23.8.2029	10 216,59	2 373,41	12 590,00	1 181 455,31
137	23.9.2029	10 236,93	2 353,07	12 590,00	1 171 218,38
138	23.10.2029	10 257,32	2 332,68	12 590,00	1 160 961,06
139	23.11.2029	10 277,75	2 312,25	12 590,00	1 150 683,31
140	23.12.2029	10 298,22	2 291,78	12 590,00	1 140 385,09
141	23.1.2030	10 318,73	2 271,27	12 590,00	1 130 066,36
142	23.2.2030	10 339,28	2 250,72	12 590,00	1 119 727,08
143	23.3.2030	10 359,88	2 230,12	12 590,00	1 109 367,20
144	23.4.2030	10 380,51	2 209,49	12 590,00	1 098 986,69
145	23.5.2030	10 401,18	2 188,82	12 590,00	1 088 585,51
146	23.6.2030	10 421,90	2 168,10	12 590,00	1 078 163,61
147	23.7.2030	10 442,66	2 147,34	12 590,00	1 067 720,95
148	23.8.2030	10 463,46	2 126,54	12 590,00	1 057 257,49
149	23.9.2030	10 484,30	2 105,70	12 590,00	1 046 773,19
150	23.10.2030	10 505,18	2 084,82	12 590,00	1 036 268,01
151	23.11.2030	10 526,10	2 063,90	12 590,00	1 025 741,91
152	23.12.2030	10 547,06	2 042,94	12 590,00	1 015 194,85
153	23.1.2031	10 568,07	2 021,93	12 590,00	1 004 626,78
154	23.2.2031	10 589,12	2 000,88	12 590,00	994 037,66
155	23.3.2031	10 610,21	1 979,79	12 590,00	983 427,45
156	23.4.2031	10 631,34	1 958,66	12 590,00	972 796,11
157	23.5.2031	10 652,51	1 937,49	12 590,00	962 143,60
158	23.6.2031	10 673,73	1 916,27	12 590,00	951 469,87
159	23.7.2031	10 694,99	1 895,01	12 590,00	940 774,88
160	23.8.2031	10 716,29	1 873,71	12 590,00	930 058,59
161	23.9.2031	10 737,63	1 852,37	12 590,00	919 320,96

162	23.10.2031	10 759,02	1 830,98	12 590,00	908 561,94
163	23.11.2031	10 780,45	1 809,55	12 590,00	897 781,49
164	23.12.2031	10 801,92	1 788,08	12 590,00	886 979,57
165	23.1.2032	10 823,43	1 766,57	12 590,00	876 156,14
166	23.2.2032	10 844,99	1 745,01	12 590,00	865 311,15
167	23.3.2032	10 866,59	1 723,41	12 590,00	854 444,56
168	23.4.2032	10 888,23	1 701,77	12 590,00	843 556,33
169	23.5.2032	10 909,92	1 680,08	12 590,00	832 646,41
170	23.6.2032	10 931,65	1 658,35	12 590,00	821 714,76
171	23.7.2032	10 953,42	1 636,58	12 590,00	810 761,34
172	23.8.2032	10 975,23	1 614,77	12 590,00	799 786,11
173	23.9.2032	10 997,09	1 592,91	12 590,00	788 789,02
174	23.10.2032	11 019,00	1 571,00	12 590,00	777 770,02
175	23.11.2032	11 040,94	1 549,06	12 590,00	766 729,08
176	23.12.2032	11 062,93	1 527,07	12 590,00	755 666,15
177	23.1.2033	11 084,96	1 505,04	12 590,00	744 581,19
178	23.2.2033	11 107,04	1 482,96	12 590,00	733 474,15
179	23.3.2033	11 129,16	1 460,84	12 590,00	722 344,99
180	23.4.2033	11 151,33	1 438,67	12 590,00	711 193,66
181	23.5.2033	11 173,54	1 416,46	12 590,00	700 020,12
182	23.6.2033	11 195,79	1 394,21	12 590,00	688 824,33
183	23.7.2033	11 218,09	1 371,91	12 590,00	677 606,24
184	23.8.2033	11 240,43	1 349,57	12 590,00	666 365,81
185	23.9.2033	11 262,82	1 327,18	12 590,00	655 102,99
186	23.10.2033	11 285,25	1 304,75	12 590,00	643 817,74
187	23.11.2033	11 307,73	1 282,27	12 590,00	632 510,01
188	23.12.2033	11 330,25	1 259,75	12 590,00	621 179,76
189	23.1.2034	11 352,82	1 237,18	12 590,00	609 826,94
190	23.2.2034	11 375,43	1 214,57	12 590,00	598 451,51
191	23.3.2034	11 398,08	1 191,92	12 590,00	587 053,43
192	23.4.2034	11 420,79	1 169,21	12 590,00	575 632,64
193	23.5.2034	11 443,53	1 146,47	12 590,00	564 189,11
194	23.6.2034	11 466,32	1 123,68	12 590,00	552 722,79
195	23.7.2034	11 489,16	1 100,84	12 590,00	541 233,63
196	23.8.2034	11 512,04	1 077,96	12 590,00	529 721,59
197	23.9.2034	11 534,97	1 055,03	12 590,00	518 186,62
198	23.10.2034	11 557,94	1 032,06	12 590,00	506 628,68
199	23.11.2034	11 580,96	1 009,04	12 590,00	495 047,72
200	23.12.2034	11 604,03	985,97	12 590,00	483 443,69
201	23.1.2035	11 627,14	962,86	12 590,00	471 816,55
202	23.2.2035	11 650,30	939,70	12 590,00	460 166,25
203	23.3.2035	11 673,50	916,50	12 590,00	448 492,75
204	23.4.2035	11 696,75	893,25	12 590,00	436 796,00
205	23.5.2035	11 720,05	869,95	12 590,00	425 075,95
206	23.6.2035	11 743,39	846,61	12 590,00	413 332,56
207	23.7.2035	11 766,78	823,22	12 590,00	401 565,78
208	23.8.2035	11 790,21	799,79	12 590,00	389 775,57
209	23.9.2035	11 813,70	776,30	12 590,00	377 961,87
210	23.10.2035	11 837,23	752,77	12 590,00	366 124,64
211	23.11.2035	11 860,80	729,20	12 590,00	354 263,84
212	23.12.2035	11 884,42	705,58	12 590,00	342 379,42
213	23.1.2036	11 908,09	681,91	12 590,00	330 471,33
214	23.2.2036	11 931,81	658,19	12 590,00	318 539,52
215	23.3.2036	11 955,58	634,42	12 590,00	306 583,94
216	23.4.2036	11 979,39	610,61	12 590,00	294 604,55
217	23.5.2036	12 003,25	586,75	12 590,00	282 601,30
218	23.6.2036	12 027,15	562,85	12 590,00	270 574,15
219	23.7.2036	12 051,11	538,89	12 590,00	258 523,04
220	23.8.2036	12 075,11	514,89	12 590,00	246 447,93
221	23.9.2036	12 099,16	490,84	12 590,00	234 348,77
222	23.10.2036	12 123,26	466,74	12 590,00	222 225,51
223	23.11.2036	12 147,40	442,60	12 590,00	210 078,11

224	23.12.2036	12 171,59	418,41	12 590,00	197 906,52
225	23.1.2037	12 195,84	394,16	12 590,00	185 710,68
226	23.2.2037	12 220,13	369,87	12 590,00	173 490,55
227	23.3.2037	12 244,46	345,54	12 590,00	161 246,09
228	23.4.2037	12 268,85	321,15	12 590,00	148 977,24
229	23.5.2037	12 293,29	296,71	12 590,00	136 683,95
230	23.6.2037	12 317,77	272,23	12 590,00	124 366,18
231	23.7.2037	12 342,30	247,70	12 590,00	112 023,88
232	23.8.2037	12 366,89	223,11	12 590,00	99 656,99
233	23.9.2037	12 391,52	198,48	12 590,00	87 265,47
234	23.10.2037	12 416,20	173,80	12 590,00	74 849,27
235	23.11.2037	12 440,93	149,07	12 590,00	62 408,34
236	23.12.2037	12 465,70	124,30	12 590,00	49 942,64
237	23.1.2038	12 490,53	99,47	12 590,00	37 452,11
238	23.2.2038	12 515,41	74,59	12 590,00	24 936,70
239	23.3.2038	12 540,33	49,67	12 590,00	12 396,37
240	23.4.2038	13 396,37	24,69	13 421,06	0,00