

VYSOKÁ ŠKOLA POLYTECHNICKÁ JIHLAVA

Katedra ekonomických studií

**Úvěrové produkty bank pro financování
domácností v době covidové krize**

bakalářská práce

Autor práce: Tereza Chaloupková

Vedoucí práce: Ing. Petr Jiříček, Ph.D.

Jihlava 2021

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Autor práce:	Tereza Chaloupková
Studijní program:	Ekonomika a management
Obor:	Finance a řízení
Název práce:	Úvěrové produkty bank pro financování domácností v době covidové krize
Cíl práce:	Cílem bakalářské práce bude zkoumání přístupu bankovních subjektů k financování potřeb domácností v oblasti hypotečních úvěrů, spotřebitelských úvěrů a stavebních úvěrů v době covidové krize. Součástí práce bude komparace modelových situací u vybraných produktů financujících bank či stavebních spořitelů.

Ing. Petr Jiříček, Ph.D.
vedoucí bakalářské práce

Ing. Martina Kuncová, Ph.D.
vedoucí katedry
Katedra ekonomických studií

Abstrakt

Tato bakalářská práce se zabývá zkoumáním přístupu bankovních subjektů k financování potřeb domácností v oblasti spotřebitelských úvěrů, hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření v době covidové krize. V teoretické části jsou popisovány výše uvedené finanční produkty. Praktická část se potom věnuje přístupu bankovních subjektů k poskytování zmiňovaných produktů v době celosvětové krize. Součástí práce jsou modelové příklady při využití zákonného splátkového moratoria. Práce se v poslední části zabývá konkrétními stavebními spořitelnami a jejich přístupem v době krize.

Klíčová slova

Spotřebitelský úvěr, hypoteční úvěr, stavební spoření, covidová krize, splátkové moratorium

Abstract

This bachelor thesis deals with the examination of the approach of banking entities to the financing of household needs in the area of consumer loans, mortgage loans and building savings loans during the covid crisis. In the theoretical part, abovementioned financial products are described. The practical part then deals with the approach of banking entities to the provision of these products during the global crisis. Model examples in the use of the legal moratorium instalment are also included in the thesis. Finally, the work is focused on specific building societies and their approach during the crisis.

Keywords

Consumer credit, mortgage credit, building savings, covid crisis, moratorium on repayments

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem v práci neporušila autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, v platném znění, dále též „AZ“).

Byla jsem seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje **AZ**, zejména § 60 (školní dílo).

Podle § 47b zákona o vysokých školách souhlasím se zveřejněním své práce podle směrnice prorektora pro studium č. 2/2020, a to bez ohledu na výsledek obhajoby.

Beru na vědomí, že VŠPJ má právo na uzavření licenční smlouvy o užití mé bakalářské práce a prohlašuji, že **s o u h l a s í m** s případným užitím mé bakalářské práce (prodej, zapůjčení apod.).

Jsem si vědoma toho, že užít své bakalářské práce či poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠPJ, která má právo ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, vynaložených vysokou školou na vytvoření díla (až do jejich skutečné výše), z výdělku dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence.

V Jihlavě dne 30. dubna 2021

.....
Podpis studenta/ky

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu bakalářské práce panu Ing. Petru Jiříčkovi, Ph.D. za cenné rady a čas, který mi věnoval po celou dobu vypracování této práce. Dále bych ráda poděkovala rodině, která mě neustále podporovala po celou dobu studia a byla mi oporou.

Obsah

Seznam obrázků	6
Seznam tabulek	7
Seznam použitých zkratk	8
Úvod.....	9
1 Spotřebitelský úvěr	10
1.1 Úroková sazba a typy úročení	11
1.2 Splácení úvěru	11
1.3 Roční procentní sazba nákladů.....	13
1.4 Smlouva o spotřebitelském úvěru	13
1.5 Zajištění spotřebitelských úvěrů	14
1.6 Bonita klienta	15
2 Hypoteční úvěr.....	16
2.1 Zajištění.....	16
2.2 Úroková sazba.....	16
2.3 Průběh vyřízení hypotéky	17
2.4 Americká hypotéka	18
2.5 Zpětná hypotéka	19
3 Stavební spoření a úvěr.....	20
3.1 Fáze spoření	20
3.2 Fáze úvěrová	23
4 Úvěry v době covidové krize	26
5 Moratorium na splátky spotřebitelských úvěrů	28
5.1 Splácení spotřebitelského úvěru.....	28
5.2 Splácení spotřebitelského úvěru s 6měsíčním odkladem.....	30
5.3 Porovnání řešených splátek spotřebitelských úvěrů	32
6 Moratorium na splátky hypoték.....	34
6.1 Splácení hypotečního úvěru	34
6.2 Splácení hypotečního úvěru s 3měsíčním odkladem	35

6.3	Porovnání řešených splátek hypotečních úvěrů	37
7	Úlevy bank klientům mimo zákonné moratorium	38
8	Stavební spoření.....	40
8.1	ČSOB stavební spořitelna, a.s.	41
8.2	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	41
8.3	Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	42
	Diskuse.....	44
	Závěr	46
	Seznam použité literatury	48

Seznam obrázků

Obrázek 1: Anuitní splácení	12
Obrázek 2: Důležitost ukazatele RPSN	13
Obrázek 3: Proces přidělení	24
Obrázek 4: Poměr jistiny a zaplacených úroků spotřebitelského úvěru	30
Obrázek 5: Poměr jistiny a zaplacených úroků hypotečního úvěru.....	35

Seznam tabulek

Tabulka 1: Úroková sazba hypotečních úvěrů vybraných bank dle doby fixace	17
Tabulka 2: K příkladu spotřebitelského úvěru.....	28
Tabulka 3: Splátkový kalendář spotřebitelského úvěru.....	29
Tabulka 4: Splátkový kalendář spotřebitelského úvěru s odkladem pro FO	31
Tabulka 5: Splátkový kalendář spotřebitelského úvěru s odkladem pro PO	32
Tabulka 6: Porovnání řešených splátek spotřebitelského úvěru	32
Tabulka 7: K příkladu hypotečního úvěru	34
Tabulka 8: Splátkový kalendář hypotečního úvěru	34
Tabulka 9: Splátkový kalendář hypotečního úvěru s odkladem pro FO.....	36
Tabulka 10: Splátkový kalendář hypotečního úvěru s odkladem pro PO.....	37
Tabulka 11: Porovnání řešených splátek hypotečních úvěrů.....	37
Tabulka 12: Množství řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření	40

Seznam použitých zkratek

CČ	Cílová částka
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
FO	Fyzická osoba
LTV	Úvěr k hodnotě (Loan to value)
PO	Právnícká osoba
PRIBOR	Pražská mezibankovní úroková sazba (Prague Interbank Offered Rate)
RPSN	Roční procentní sazba nákladů

Úvod

Velká část domácností České republiky má nějakou formu půjčky. Lze rozlišovat dva typy spotřebitelského úvěru. Prvním typem je spotřebitelský úvěr neúčelový, kterým lidé obvykle financují spotřební zboží. Druhým typem je úvěr na bydlení, označován jako úvěr hypoteční, který lidé využívají k financování nákladů spojených s vlastním bydlením, jelikož tyto náklady většina občanů nedokáže pokrýt z vlastních úspor. Právě úvěry na bydlení jsou objemově největší položkou, která je domácnostem poskytována. Hypoteční úvěr je však nutné důkladně zvážit, protože se jedná o dlouhodobý závazek. Dalším velice oblíbeným finančním produktem je stavební spoření. Nejenže na základě tohoto produktu mohou lidé spořit, ale mohou také získat úvěr právě na financování bydlení, který je posune blíže k dosažení vlastní nemovitosti.

V roce 2020 se do celého světa rozšířil nový typ koronaviru, který způsobil světovou ekonomickou krizi. Tato krize vedla k výraznému poklesu hospodářství v širokém spektru odvětví. Nejen domácnosti, ale i firmy byly najednou ve velké nejistotě. U domácností docházelo k výpadkům příjmů, lidé přicházeli o práci a začali se dostávat do finanční tísně a najednou nebyli schopni splácet své úvěry.

Právě celosvětová ekonomická koronavirová krize byla hlavní motivací pro zvolení tohoto tématu bakalářské práce. Cílem práce je analýza přístupu bankovních subjektů k financování potřeb domácností v době pandemie. Vzhledem k omezenému rozsahu se práce zabývá pouze přístupem bankovních subjektů k financování potřeb domácností.

První část bakalářské práce se zabývá spotřebitelskými úvěry, kterými je financováno především spotřební zboží či služby. Jde například o pořízení automobilu, dovolené, financování školného, domácích potřeb, ale také o financování nákupu nebo rekonstrukce nemovitosti. V této části je pozornost věnována také hypotečním úvěrům, které, jak bylo zmíněno, jsou nejčastěji využívaným typem půjčky. Popsán je i koncept stavebního spoření.

Praktická část bakalářské práce se potom zabývá analýzou přístupu bank a stavebních spořitelů k finančním produktům poskytovaným domácnostem v době covidové krize. Součástí praktické části jsou komparace modelových příkladů splácení spotřebitelských neúčelových úvěrů a hypotečních úvěrů za běžných podmínek a s využitím zákonného splátkového moratoria, které vyhlásila vláda na základě covidové krize.

1 Spotřebitelský úvěr

Spotřebitelské úvěry upravuje Zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb. Zákon je transponován ze směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES. Zákon o spotřebitelském úvěru uvádí seznam osob a institucí, které mohou poskytovat tento produkt. Jedná se především o banky, spořitelní a úvěrová družstva, platební instituce, poskytovatelé platebních služeb malého rozsahu, instituce elektronických peněz, vydavatelé elektronických peněz malého rozsahu a nebankovní poskytovatele. Nebankovní poskytovatel je právnická osoba, která na základě udělení oprávnění od České národní banky může poskytovat spotřebitelské úvěry (Zákony pro lidi, 2016).

Účastníky spotřebitelského úvěru jsou potom věřitel, dlužník, spoludlužník, ručitel, pojistitel a Česká národní banka (ČNB). Věřitelem je ten, který poskytuje úvěr a kterému se musí vrátit půjčené finanční prostředky i s úroky a všemi poplatky, které jsou sjednány v písemné smlouvě. Dlužník, právnická nebo fyzická osoba, stojí na druhé straně věřitele a dluží tedy věřiteli peníze. Na straně dlužníka může také stát spoludlužník, který má s dlužníkem povinnost nerozdílně splatit věřiteli dluh. Ručitelem je osoba, která se dobrovolně zavazuje splatit dluh dlužníka v případě, že dlužník nebude schopen platit. Pojistitelem je právnická osoba, která na základě zákona o pojišťovnictví, má oprávnění vykonávat pojišťovací činnost. Česká národní banka zde potom vystupuje jako orgán dohledu (ČERVENKA a spol., 2017).

Na základě písemné smlouvy má věřitel povinnost poskytnout dlužníkovi finanční prostředky ve sjednané výši. Dlužník potom může, ale nemusí, finanční prostředky čerpat. Má ale povinnost půjčené peněžní prostředky vrátit a zaplatit sjednané úroky (DOHNAL, 2011).

Jak již bylo zmíněno, spotřebitelský úvěr lze rozlišovat na spotřebitelský úvěr jiný než na bydlení (neúčelový úvěr) a spotřebitelský úvěr na bydlení. Neúčelový úvěr je bankou poskytován na cokoli, a proto má obvykle vyšší úrokovou sazbu. Tato kapitola pojednává právě o spotřebitelském úvěru neúčelovém.

1.1 Úroková sazba a typy úročení

Úroková sazba vyjadřuje odměnu za zapůjčení finančních prostředků. Její výše odpovídá rizikům návratnosti a je vyjádřena vždy ve vztahu k určitému období. K jednotlivým úsekům roku se používají tyto zkratky:

- p. a. per annum – ročně,
- p. s. per semestre – pololetně,
- p. q. per quartale – čtvrtletně,
- p. m. per mensem – měsíčně,
- p. sept. per septimanam – týdně,
- p. d. per diem – denně.

Nejčastěji se používají úrokové sazby roční či měsíční. Úroky jsou potom počítány z půjčené částky, která se každou splátkou snižuje a tím pádem se snižuje i výše úroku (ČERVENKA a spol., 2017).

Úrokové sazby mohou být fixní a variabilní. Fixní úroková sazba se během určeného období nemění. Po uplynutí této doby je bankou navrhována nová úroková sazba na další časové období. Variabilní úroková sazba má fixní pouze marži, část je ale závislá na výši sazby PRIBOR, což je zkratka pro Prague Inter Bank Offered Rate (ČERVENKA a spol., 2017). „*PRIBOR je odhad úrokové sazby, za kterou by byla referenční banka ochotna poskytnout depozitum jiné bance na mezibankovním trhu*“. Česká národní banka pouze vyhlašuje pravidla pro výpočet této sazby (Česká národní banka, 2015).

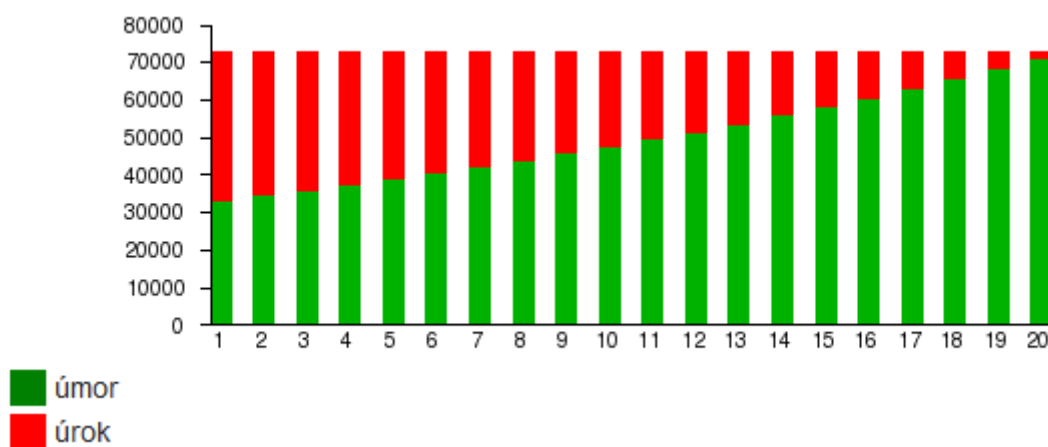
1.2 Splácení úvěru

Možnosti splácení úvěru musí být klientovi neustále dostupné. Splátka úvěru v sobě zahrnuje úmor a úrok. Úmor je splátka půjčených finančních prostředků a úrok, jak již bylo řečeno, je odměna za půjčení těchto prostředků. Splácení může být:

- jednorázové, kdy je jistina s úroky zaplacená v den splatnosti,
- průběžné nepravidelné splácení,

- v pravidelných splátkách, kdy klient každý měsíc platí nižší splátku,
- v pravidelných anuitách, kdy je po celou dobu splatnosti úvěru placena stejná částka.

Nejčastějším typem splácení je splácení anuitní. Splátka je při fixní úrokové míře stále stejná, zahrnuje zvyšující se splátku úmoru a klesající splátku úroku, to je znázorněno na obrázku 1. V polovině doby splatnosti má klient splaceno přibližně 1/3 úvěru. (ČERVENKA a spol., 2017).



Obrázek 1: Anuitní splácení

Zdroj: ČERVENKA a spol., 2017

Výši anuitní splátky lze vypočítat podle vzorce

$$\alpha = U \cdot p \cdot \left[1 + \frac{1}{(p + 1)^n - 1} \right], \quad (1.1)$$

kde α je výše splátky,

U je výše úvěru,

p je úroková sazba za období,

n je počet období

(Stavebky.cz, 2021).

1.3 Roční procentní sazba nákladů

Pokud jednotlivec zažádá o spotřebitelský úvěr, měl by si všimnout několika kritérií. Jedná se především o parametr ročních procentních nákladů (dále jen RPSN). Ten bývá vyšší než úroková sazba, protože ta je v jeho výši již zahrnuta. Mimo to jsou součástí další náklady související s poskytnutím spotřebitelského úvěru, jako je například platba za správu a vedení účtu, poplatků za zřízení apod. (Kociánová, 2012). Jednoduše řečeno, úroky jsou pouze procenta z vypůjčené částky, kdežto RPSN udává roční procentní sazbu všech nákladů spojených s úvěrem (Mbank, 2015). Ukazatel zkrátka vyjadřuje celkové náklady úvěru, které se vyjadřují jako roční procento z celkové výše úvěru. Účelem tohoto ukazatele je potom možnost porovnání více nabídek úvěrů (EUR-lex, 2008). Důležitost ukazatele RPSN je znázorněna na obrázku 2.



Obrázek 2: Důležitost ukazatele RPSN

Zdroj: Mbank, 2015

1.4 Smlouva o spotřebitelském úvěru

Smlouva o spotřebitelském úvěru musí být vždy písemná a je uzavřena mezi poskytovatelem úvěru a jeho spotřebitelem (Zákony pro lidi, 2016). Smlouva musí obsahovat tyto body:

- druh spotřebitelského úvěru,
- kontaktní údaje poskytovatele,
- výši úvěru a podmínky jeho čerpání,

- dobu trvání úvěru,
- informace o zboží/službě a jeho ceně, na který byl využit spotřebitelský úvěr,
- výše úrokové sazby, výši úrokové sazby v případě opoždění plateb,
- RPSN,
- výši, počet a četnost plateb,
- podmínky pro splacení úroku,
- informace o platbách za vedení jednoho či více účtů,
- povinnosti spotřebitele,
- zajištění, pojištění úvěru,
- právo na odstoupení od smlouvy, předčasné splacení,
- informace o způsobu ukončení smlouvy,
- příslušný orgán dohledu

(Česká národní banka, 2021, a).

1.5 Zajištění spotřebitelských úvěrů

U spotřebitelských úvěrů obvykle není vyžadováno žádné zajištění. Pokud ale dlužník nesplácí své dluhy, věřitel se půjčených prostředků může domáhat soudní cestou. Úvěr může být ale zajištěn, a to zástavním právem k movité či nemovité věci nebo třetí osobou (Srovnejto.cz, 2021). Zástavní právo k nemovitosti zajišťuje pohledávku banky při čerpání úvěru na nemovitou věc. Pokud spotřebitel úvěru neplní povinnosti, banka má právo prodat nemovitost či movitost a peníze využít na splacení dluhu. Zástavní právo nejčastěji zaniká splacením dluhu (Banky, 2021). Dle Ministerstva financí ČR (2019) přitom „*zajištění spotřebitelského úvěru nesmí být k okamžiku uzavření smlouvy ve zcela zjevném nepoměru k hodnotě zajišťované pohledávky. Toto pravidlo neplatí u spotřebitelského úvěru na bydlení*“.

Další možností, jak zajistit úvěr, je ručitelský závazek. Pokud dlužník neplatí svůj dluh, musí tuto pohledávku uspokojit ručitel, který se tak majetkem zavazuje splnit dluh

dlužníka. (Banky, 2021) Ručitelem může být dospělá osoba, která nemá žádné nesplacené závazky. Tento závazek musí být písemný a vzniká právě podpisem ručitelského prohlášení a končí opět splacením dluhu (Moneta, 2021).

Spotřebitelský úvěr může být zajištěn i pojištěním. Nejčastěji jde o pojištění schopnosti splácet úvěr. Jedná se o druh životního pojištění. Pokud dlužník nebude schopen splácet, úvěr je uhrazen z případného plnění, což je částka, která je vyplácena v případě škody. (ČERVENKA a spol., 2017).

1.6 Bonita klienta

Banka se v neposlední řadě zaměřuje na bonitu klienta, která představuje jeho úvěruschopnost. Věřitel je povinen si dle zákona ověřit, zda je klient schopný úvěr splácet. To je posuzováno na základě informací poskytnutých od spotřebitele. Pokud však tyto informace nestačí, věřitel může nahlédnout do úvěrových registrů (DOHNAL, 2011). To jsou databáze, ve kterých jsou zaznamenány údaje o klientech finančních a nefinančních institucí, kteří mají závazek vůči těmto institucím nebo je měli v minulosti (Finanční vzdělávání, 2021).

2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je spotřebitelský úvěr na bydlení, je tedy účelový a je určen pouze na financování bydlení. Hypoteční úvěr je vhodný produkt k získání finančních prostředků na byt, dům, rekonstrukci, výstavbu atd. (SYROVÝ, 2009). Mnoho lidí má potom pocit, že „nevyhazují peníze z okna“, ale dávají je do něčeho, co bude jednou jejich.

2.1 Zajištění

U hypotečních úvěrů využívá banka k zajištění zástavu nemovitosti. Jde o tzv. zástavní právo k nemovitosti (KOCIÁNOVÁ, 2012). Díky zástavnímu právu má banka určité právo na nemovitost, a pokud klient nebude splácet, věřitel si nárokuje zastavenou věc, nemovitost, kterou může například prodat, aby získal svou pohledávku. Vlastnické právo nemovitosti má ale stále majitel nemovitosti. Zastavená může být:

- kupovaná nemovitost,
- jiná nemovitost ve vlastnictví dlužníka,
- nemovitost ve vlastnictví třetí osoby (příbuzní, známý),
- nebo rozestavěná nemovitost

(Hypoteční banka, 2021).

2.2 Úroková sazba

Jedním z ukazatelů, které mají vliv na úrokovou sazbu, je ukazatel Loan to value, dále jen LTV. Jde o poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti. Pokud klient bude žádat LTV 100 %, znamená to, že žádá 100 % ceny nemovitosti a nemusí vložit žádné vlastní prostředky. Čím větší je tento ukazatel, tím větší je i úroková sazba. (KOCIÁNOVÁ, 2012) Od 1. dubna 2020 Česká národní banka zvýšila limit tohoto ukazatele z 80 % na 90 %. Banky tedy mohou poskytovat hypoteční úvěry ve výši 90 % z ceny nemovitosti (Česká národní banka, 2020).

Dalším faktorem, na kterém závisí velikost úrokové sazby, je účel úvěru. Protože jsou hypoteční úvěry účelové, jsou nejméně rizikové, a proto mají nejnižší úrokové sazby. Nejvyšší jsou naopak pro úvěry neúčelové. Úroková sazba je závislá také na době

fixace. Jde o časový úsek, po který se úroková sazba nemění. Zde platí, že čím delší doba fixace, tím vyšší úrok (SYROVÝ, 2009). Výše úrokových sazeb hypotečních úvěrů vybraných bank jsou shrnuty v následující tabulce.

Tabulka 1: Úroková sazba hypotečních úvěrů vybraných bank dle doby fixace

Délka fixace	Úroková sazba hypotečních úroků jednotlivých bank dle doby fixace						
	Moneta	UniCredit Bank	Air Bank	Komerční banka	Česká spořitelna	Hypoteční banka	Raiffeisen Bank
1 rok	1,99 %	-	-	2,49 %	2,74 %	1,99 %	2,39 %
3 roky	1,99 %	1,79 %	-	2,29 %	2,24 %	1,99 %	2,19 %
5 let	1,99 %	1,89 %	2,09 %	2,29 %	2,14 %	2,09 %	2,19 %
7 let	2,29 %	2,09 %	2,19 %	2,29 %	-	2,19 %	-
10 let	2,29 %	2,29 %	2,29 %	2,29 %	2,24 %	-	2,29 %

Zdroj: Vlastní zpracování

(Moneta, Unicredit Bank, Air Bank, Komerční banka, Česká spořitelna, Hypoteční banka, Raiffeisen Bank, 2021)

2.3 Průběh vyřízení hypotéky

Celý proces hypotéky lze rozdělit na 3 etapy.

V první fázi si klient vybírá banku, kterou požádá o úvěr. Rozhodující přitom jsou výše úrokové sazby a délka fixace. Banka sdělí klientovi podstatné informace o hypotečním úvěru a o dokladech, které by měl dodat, aby mu byl úvěr schválen. V neposlední řadě dělá banka orientační propočet, díky kterému se dozví, zda je klient ze svých příjmů schopen úvěr splácet. Po těchto krocích může zákazník vyplnit a odevzdat žádost o hypoteční úvěr bance (Finance.cz, 2021). Banka obvykle vyžaduje doklad totožnosti jako je občanský průkaz, pas, řidičský průkaz, dále potvrzení o výši příjmů, někdy i výpis z bankovního účtu, doklady k účelu úvěru. Účel úvěru může klient prokázat kupní smlouvou, liste vlastnictví, stavebním povolením, projektem s rozpočtovými náklady, smlouvou o dílo, atd. Dále banka vyžaduje doklady k nemovitosti jako je kupní smlouva, darovací smlouva, usnesení o dědictví a v neposlední řadě doklady k zajištění úvěru, to je např. znalecký posudek ceny nemovitosti, životní pojištění, pojištění nemovitosti (ŠŮSTEK, 2015).

Ve druhé etapě již banka obdržela žádost o hypoteční úvěr a tuto žádost posuzuje a zpracovává. Požadavek může schválit nebo odmítnout. Pokud ho přijme, vybídne zákazníka, aby podepsal jednotlivé smlouvy, a to smlouvu úvěrovou, zástavní a smlouvu o vedení účtu. Po splnění všech podmínek může klient začít čerpat hypotéku

(Finance.cz, 2021). Nejčastějším způsobem je čerpání postupné a obvykle se ukončuje do dvou let od začátku čerpání. V této etapě klient splácí pouze úroky, tzn., že splátka není příliš vysoká. Banka většinou umožňuje čtyři až pět čerpání zdarma a další již zpoplatňuje. Čerpat hypotéku lze však v případě, že je zhotoven záznam o stavu stavby, který provede smluvní znalec banky. Co je také dobré vědět, je skutečnost, že se hypotéka nemusí vyčerpat. Pokud se zvládne byt, dům atd. zrekonstruovat či postavit za nižší částku, než je předpokládáno, může se bance tato skutečnost sdělit a ukončit čerpání. Splácet se potom bude pouze vyčerpaná část úvěru (Kurzy.cz, 2020).

V poslední fázi hypotéky jde o samotné splácení. Pokud je již úvěr vyčerpan, banka tuto skutečnost sdělí klientovi. Klient je také informován o výši anuitní splátky, takto je totiž nejčastěji úvěr splácen (Finance.cz, 2021). Existuje ale více možností, jak hypotéku splácet. První možností je již zmíněné anuitní splácení. Anuitní splátka je většinou měsíční a skládá se z úmoru, což je splátka jistiny, a úroku, což je odměna za půjčení peněz (Moneta, 2021). Zpočátku se splácí především úroky a určitá část jistiny a postupně se tento mechanismus otáčí. Po celou dobu fixace úrokové sazby je výše splátek stejná. Po skončení této doby je klientovi navrhovaná nová sazba pro další fixní období. Druhou možností je progresivní splácení. Tento způsob je charakteristický tím, že se klientovi výše splátky postupně zvyšuje. Po dobu prvního roku je měsíční částka stejná, poté se navyšuje o pevný koeficient růstu, který se odvíjí od situace banky a na trhu. Opačným způsobem je potom splácení degresivní. Splácení úvěru s odloženou splátkou jistiny je taková úhrada úvěru, kdy je splácení jistiny odloženo a klient platí pouze úroky. Po skončení odkladu již začíná splácet i jistinu (většinou anuitním způsobem), přičemž je mnohem kratší doba splatnosti. Klientovi tedy vzrostou jednotlivé splátky. Posledním typem je splácení s plovoucí sazbou. Tento typ je charakteristický tím, že se splátka skládá z jistiny a úroků, které jsou odvozeny od úrokové sazby PRIBOR a navýšené o marži banky (Kurzy.cz, 2021).

2.4 Americká hypotéka

V posledních letech lidé využívají také americkou hypotéku, která je neúčelová. Bance tedy nemusí být sděleno na jaký účel je hypotéka poskytnuta, je totiž poskytována téměř na cokoliv. To ale znamená, že má vyšší úrokovou sazbu, většinou přibližně o 2 % vyšší než hypotéka účelová. Banku zajímají pouze informace týkající se nemovitosti, která bude sloužit jako zástava, a informace o příjmech klienta. Čerpání probíhá na běžný

účet klienta, doba splatnosti bývá kratší než u účelové hypotéky, většinou nanejvýš 20 let a také parametr LTV bývá nižší. Poměr zástavní hodnoty a množství poskytnutých finančních prostředků (LTV) je většinou na max 70 % (Firemní materiály, 2019).

2.5 Zpětná hypotéka

Zpětná hypotéka je na českém trhu relativně novým produktem. V zahraničí je nazývána jako „reverse mortgage“. Tento druh hypotéky využívají především vlastníci nemovitostí starší 60 let, kteří nemají dědice a chtějí si zajistit stáří. Pokud chce občan získat zpětnou hypotéku, musí splňovat určité podmínky. Jde především o minimální věkovou hranici, a to 60 let věku (v případě, že žádají manželé, 60 let musí dosáhnout mladší z nich). Další důležitou roli zde hraje cena zastavované nemovitosti, kterou musí odhadovat odborník. Pokud si senior pořídí zpětnou hypotéku, je mu vyplácena určitá částka z hodnoty nemovitosti, tzv. renta. V tomto případě platí, že čím vyšší věk, tím vyšší renta. Rizikem ale je, že výše renty může být nižší než cena konkrétní nemovitosti. Princip zpětné hypotéky je tedy takový, že seniorovi je pravidelně vyplácena renta a po jeho smrti se majitelem nemovitosti stává poskytovatel zpětné hypotéky. Do této doby je majitelem klient (Srovnejto.cz, 2021).

3 Stavební spoření a úvěr

Stavební spoření je finanční produkt, který přispívá k dosažení vlastního bydlení. Tento finanční produkt je proto sestaven tak, aby pomohl lidem zajistit přístup k dlouhodobému využívání finančních zdrojů. Lidé většinou financují bydlení z vlastních a cizích zdrojů, a stavební spoření tyto zdroje sdružuje do jednoho produktu. Stát navíc motivuje občany ke spoření tím, že jim poskytuje určité příspěvky. Tento produkt je také charakteristický tím, že má dvě fáze, a to fázi spoření a fázi úvěrovou (LUKÁŠ a spol., 2014). V následujících kapitolách jsou tyto fáze popsány.

3.1 Fáze spoření

Touto fází si prochází každý účastník stavebního spoření. Rozlišují se zde ale dvě skupiny účastníků. První skupinou jsou účastníci, kteří, po spořicí fázi, mají zájem o úvěr. Tito klienti potom musí své naspořené prostředky použít pouze na bytové účely. Druhá skupina skončí fází spoření a své naspořené prostředky může použít na jakoukoliv potřebu.

Fáze spoření tedy začíná uzavřením smlouvy, kdy se zájemce o stavební spoření zaváže k tomu, že bude pravidelně platit určitou částku a potom, po splnění určitých podmínek, má nárok na poskytnutí úvěr ze stavebního spoření. Smlouva musí obsahovat tyto parametry:

- cílovou částku,
- sjednaný měsíční vklad,
- informaci o tom, zda klient žádá o státní podporu,
- úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu z úvěru ze stavebního spoření,
- podmínky stavebního spořitelny pro poskytnutí cílové částky

(LUKÁŠ a spol., 2014).

3.1.1 Cílová částka

Cílová částka (CČ) je jedním z parametrů smlouvy o stavebním spoření a vyjadřuje součet všech vložených prostředků. Jsou v ní také zahrnuty úroky a státní podpora. Tato celková suma finančních prostředků nesmí překročit výši cílové částky, která ovlivňuje další parametry jako například poplatek za uzavření smlouvy, který bývá ve výši 1 % z CČ. Pokud si tedy klient zvolí cílovou částku ve výši 300 000 Kč, za uzavření smlouvy zaplatí 3 000 Kč. Podle cílové částky se stanovuje minimální měsíční vklad na účet stavebního spoření a při poskytnutí úvěru také minimální splátka. Samostatné stavební spořitelny určují pouze minimální výši cílové částky, která je v rozmezí 20 000 Kč – 50 000 Kč. Maximální výše není omezena a záleží na rozhodnutí klienta. V průběhu smluvního vztahu je také možné cílovou částku zvýšit či snížit. S touto změnou automaticky dochází k dalším změnám, a to především ke změně měsíčního vkladu nebo výši splátek budoucího úvěru (LUKÁŠ a spol., 2014). Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami byla v roce 2020 455,9 tis. korun, což je o 5,9 % větší cílová částka než rok předchozí (Ministerstvo financí České republiky, 2021, a).

3.1.2 Sjednaný měsíční vklad

Pravidelný měsíční vklad je dalším z parametrů smlouvy o stavebním spoření. Po uzavření smlouvy má klient povinnost pravidelně ukládat určité množství finančních prostředků na účet stavebního spoření. Jak již bylo řečeno, výše měsíční úložky je odvozena od výše cílové částky, a to obvykle mezi 0,3 % až 0,8 % CČ. Tato částka je minimální, klient na účet může posílat více peněz, než je uvedeno ve smlouvě, aniž by o tom spořitelnu informoval. Účastník stavebního spoření může také určitou sumu uložit na účet jednou za rok, tomu se potom říká mimořádná úložka (LUKÁŠ a spol., 2014).

3.1.3 Státní podpora

Motivací ke sjednání stavebního spoření pro klienty může být státní podpora. Již výše je uvedeno, že ve smlouvě o stavebním spoření musí být informace, zda klient žádá o státní podporu. Státní podpora dosahuje 10 % z ročních naspořených prostředků klienta, maximálně ale z 20 000 Kč, tudíž státní podpora dělá nejvýše 2 000 Kč. Pokud má

účastník stavebního spoření více smluv, tato podpora se vztahuje pouze na jednu. Jde tedy o to, že státní podpora se vztahuje na účastníka, ne na smlouvu. Aby účastníci stavebního spoření, měli nárok na výplatu státní podpory, musejí splnit jisté podmínky. Klienti, kteří později nemají zájem o úvěr, nemohou šest let disponovat s jejich vkladem. Klienti, kteří naopak mají zájem o úvěr, jsou povinni celou sumu naspořených prostředků, a potom i úvěr, použít na bytové potřeby. Státní podpory se potom domáhají jednotlivé stavební spořitelny na Ministerstvu financí ČR. Ministerstvo financí ČR vyplatí stavební spořitelně určitou částku a stavební spořitelna tuto částku rozdělí a připíše ji na účet jednotlivých účastníků stavebního spoření. Připsaná částka je pouze zálohou a klientovi je vyplacena až po splnění podmínek, a to, že účastník po dobu 6 let nebude nakládat s naspořenými prostředky. (Asociace českých stavebních spořitel, 2019). V roce 2020 byla reálně vyplacena státní podpora ve výši 4 118 mld. Kč. To je o 3,5 % více než v předchozím roce (Ministerstvo financí České republiky, 2021, a).

3.1.4 Úrokové sazby, poplatky

Úrokové sazby a poplatky jsou dalšími parametry, které by měly být uvedeny ve smlouvě o stavebním spoření. Konkrétně se jedná o úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu z úvěru ze stavebního spoření. Rozdíl mezi těmito sazbami může být maximálně 3 procentní body. To znamená, že pokud stavební spořitelna, která nabízí nízký úrok z vkladů, bude nabízet i nízký úrok z úvěru a naopak (Stavebky.cz, 2021).

V případě poplatků jde především o poplatek za uzavření smlouvy, o kterém je již zmínka v kapitole 3.1.1. Dalším poplatkem je poplatek za vedení účtu. Tento poplatek se pohybuje ve výši okolo 300 Kč ročně. Dalšími poplatky jsou například poplatek za zhotovení duplikátu výpisu z účtu, poplatek za písemné potvrzení o zůstatku na účtu. Tyto dva zmíněné poplatky jsou potom účtovány dle sazebníků stavební spořitelny (LUKÁŠ a spol., 2014).

3.1.5 Ukončení smlouvy

Ukončit smlouvu o stavebním spoření lze několika způsoby, a to:

- výpovědí nebo odstoupením klienta nebo stavební spořitelny,
- splacením úvěru ze stavebního spoření,

- smrtí klienta,
- dohodou mezi klientem a stavební spořitelnou,
- zánikem právnické osoby (PO), která je klientem.

Doba trvání smlouvy o stavebním spoření není omezena, uložené prostředky na účtu stavebního spoření ale nesmí překročit cílovou částku (LUKÁŠ a spol., 2014).

3.2 Fáze úvěrová

Hlavním účelem stavebního spoření je právě poskytování úvěrů z tohoto produktu. Ten je poskytován do výše rozdílu mezi cílovou částkou a částkou vloženou na účet stavebního spoření a jak již bylo zmíněno, úvěr ze stavebního spoření musí být použit pouze na bytové potřeby.

Předchozí fáze, fáze spoření, kterou si projde každý účastník, je jenom způsob, jak stavební spořitelna dosáhne finančních prostředků právě na poskytnutí úvěru. Úvěry jsou tedy poskytovány z nasbíraných prostředků klientů, kteří jsou ve fázi spoření, a jsou obvykle úročeny nízkou úrokovou sazbou, která je po celou dobu splácení úvěru fixní (Finanční vzdělávání, 2021).

3.2.1 Řádný úvěr ze stavebního spoření

Pokud jde o srovnání hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření, lze říci, že druhý typ úvěru je více dosažitelný. Úvěr ze stavebního spoření může být splacen dříve bez jakýchkoliv sankčních poplatků a nemusí být zajištěn zástavním právem na nemovitost.

Pokud má klient zájem o úvěr ze stavebního spoření, musí o něj nejprve požádat. Může tak učinit například na pobočce stavební spořitelny, prostřednictvím finančního poradce nebo na internetových stránkách. Úvěr je poskytován na základě splnění určitých podmínek. Klient například musí spořit minimálně 2 roky nebo musí mít naspořené určité procento cílové částky a musí dosáhnout určité výše hodnotícího čísla, které určuje kvalitu klienta. Je tedy dobré mít hodnotící číslo co nejvyšší (JANDA, 2013).

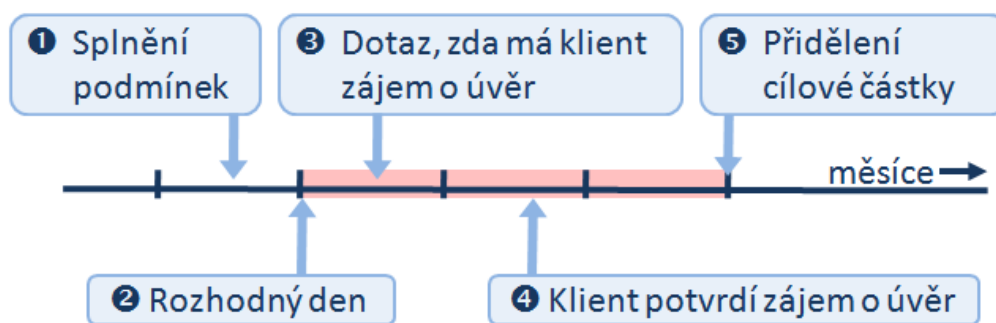
Klientovi, který splnil určité podmínky a zažádal o úvěr, je přidělena cílová částka, pokud má stavební spořitelna dostatek finančních prostředků od klientů ve fázi spoření.

Přidělení je velice nutnou podmínkou pro výplatu úvěru. Součástí cílové částky jsou vklady klienta, zbytek je úvěr. Tento úvěr je ale vyplacen po podepsání úvěrové smlouvy (LUKÁŠ a spol., 2014). V úvěru jsou zahrnuty naspořené finanční prostředky, připsané státní podpory a úroky. Pokud tedy klient žádá o úvěr 600 000 Kč a má naspořeno 250 000 Kč, samotný úvěr činí pouze 350 000 Kč, a právě tato částka musí být splacena a z této sumy se platí úroky (JANDA, 2013).

Jak již bylo řečeno, aby byl klientovi vyplacen úvěr, musí mu nejdříve být přidělena cílová částka. Ta bude přidělena pokud:

- vklad na účtu stavebního spoření byl k rozhodnému dni v určité výši, obvykle je to 40 % cílové částky,
- smlouva klienta dosahovala k rozhodnému dni požadovaného hodnotícího čísla, které vyjadřuje hodnotu smlouvy a platí, že čím vyšší, tím lepší,
- je smlouva o stavebním spoření uzavřena alespoň dva roky,
- klient souhlasí s přidělením.

Rozhodný den je obvykle tři měsíce před přidělením (LUKÁŠ a spol., 2014). Proces přidělení je znázorněn na obrázku 3.



Obrázek 3: Proces přidělení

Zdroj: Stavebky.cz, 2021

Uzavření úvěrové smlouvy je základním bodem pro poskytnutí úvěru. Klient ale také musí prokázat, že je ze svých příjmů schopný úvěr splácet a úvěr musí nějak zajistit. Zajistit úvěr může zástavou nemovitosti nebo ručitelem. Dále musí prokázat, že úvěr čerpá pouze na bytové potřeby. To je kontrolováno ministerstvem financí.

Výše splátky je uvedena už ve smlouvě o stavebním spoření a je konstantní. Pohybuje se v rozmezí od 0,5 % do 1 % cílové částky. Rozdíl mezi klasickým hypotečním úvěrem

a úvěrem ze stavebního spoření je v tom, že splátka hypotečního úvěru musí být zaplacená v konkrétně stanovený den, zatímco splátka stavebního úvěru může být zaplacená kdykoli, nejpozději však v určený den (LUKÁŠ a spol., 2014).

3.2.2 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr je určen zpravidla pro rychlé získání finančních prostředků, a na překlenutí doby, kdy klientovi ještě nebyla přidělena cílová částka a tudíž nemá nárok na řádný úvěr. Tento úvěr se poskytuje většinou ve výši cílové částky a je splacen jednorázově, a to přidělením cílové částky (LUKÁŠ a spol., 2014).

Překlenovací úvěr je účelový a musí být použit na financování bydlení. Klientovi jsou, na základě poskytnutí překlenovacího úvěru, poskytnuty požadované finanční prostředky ve výši cílové částky. Tyto finanční prostředky mohou být klientovi poskytnuty už při založení stavebního spoření, pokud to ovšem stavební spořitelna nezemítne. Na překlenovací úvěr totiž není právní nárok. Klient ale během čerpání překlenovacího úvěru musí nadále spořit, aby se zvyšovalo jeho hodnotící číslo a byl mu poskytnut řádný úvěr (ČERVENKA a spol., 2017).

4 Úvěry v době covidové krize

Koronavirus, na základě něhož se bavíme o covidové krizi, se objevil na konci roku 2019 v městě Wu-chan v Číně. Název Covid - 19 získal ze spojení **Coronavirus disease** a právě roku, kdy se objevil. Z Wu-chanu se nemoc šířila i do dalších zemí a do Evropy se dostala už v lednu 2020, kdy první výskyt nákazy byl zaregistrován ve Francii. Netrvalo to ani týden a své první případy začaly hlásit další země jako Německo, Finsko, Itálie, Rusko, Velká Británie, Švédsko, Španělsko, Belgie a také Česká republika. Covid - 9 se ale postupně rozšířil do celého světa. První tři případy v České republice se objevily 1. března 2020 (Seznam zprávy, 2021). Od té doby se nemoc šířila dál a o rok později, 1. března 2021, bylo v České republice 12 323 případů. V předchozích, ale i dalších dnech bylo ale evidováno případů ještě více (Onemocnění aktuálně, 2021).

Kvůli hospodářské krizi, kterou covidová pandemie způsobila, došlo u mnoha lidí ke snížení či úplnému výpadku příjmů. Lidé totiž nemohli vykonávat svou práci z důvodu vládních opatření, která měla vézt k omezení šíření této nemoci. Osoby proto nebyly schopny splácet své úvěry a hypotéky a jejich možným řešením bylo zažádat o tzv. splátkové moratorium, které vyhlásila vláda (Covid portál, 2021). Už v březnu 2020 některé bankovní instituce umožnily odklad splátek svým klientům, kteří na nějakou dobu přišli o své příjmy z důvodu pandemie. Během dubna potom Parlament České republiky schválil zákonné úvěrové moratorium, aby nedocházelo k platební neschopnosti domácností, firem a živnostníků. Splátkové moratorium bylo platné pro všechny banky a nebankovní instituce (Ministerstvo financí České republiky, 2020, a).

Splátkové moratorium spočívalo v tom, že pokud se dlužník, na základě této situace, dostal do finanční krize, mohl přerušit splácení úvěru na tři nebo šest měsíců. Tohoto odkladu mohla využít jak fyzická, tak právnická osoba. Jestliže tedy dlužník oznámil věřiteli, že má v plánu odložit splátky, doba splácení se prodloužila právě o tu dobu, na jakou byly splátky odloženy. Dlužník ale navíc zaplatil úroky, které byly ve smluvené výši. Odkladem splátek se tedy prodloužila splatnost úvěru. Zvýšila se ale také celková splatná částka, protože se hradily úroky, právě za dobu odkladu. Během tohoto období dlužník neplatil jistinu, fyzická osoba ani úroky, a po jeho skončení byl úvěr splácen ve stejné výši jako před odkladem splátek.

Jestliže měl dlužník již splátky odloženy na základě předchozí dohody s věřitelem, mohl po skončení tohoto odkladu vstoupit do režimu zákonného moratoria a tím se mu celková doba odkladu ještě více prodloužila. V režimu zákonného moratoria bylo však stanoveno, že se dlužník neobjeví v registrech dlužníků, takže nemusel mít strach, že by měl někdy v budoucnosti potíže při další případné žádosti o úvěr. Odklad v zákonném režimu byl navíc bez poplatků (Ministerstvo financí České republiky, 2020, b).

Po skončení zákonného splátkového moratoria přistupovaly bankovní instituce ke klientům individuálně. Konkrétní úlevy vybraných bank a stavebních spořitelén v České republice jsou popsány v kapitole 7 a 8.

5 Moratorium na splátky spotřebitelských úvěrů

Jak již bylo zmíněno, v době krize mohli lidé využívat odklad svých splátek na dobu 3 nebo 6 měsíců. Tato kapitola se věnuje srovnání splácení spotřebitelského úvěru pro případ bez odkladu splátek a s jejich odkladem. Nejprve je uveden příklad splácení spotřebitelského úvěru za běžných podmínek a následně je proveden stejný příklad vztažený na dobu krize, tedy odrážející platnost zákonného splátkového moratoria.

5.1 Splácení spotřebitelského úvěru

Parametry příkladu na splácení spotřebitelského úvěru jsou uvedeny v tabulce 2. Pro jednodušší výpočet je předpokládáno, že úroková míra je po celou dobu splácení neměnná a úvěr je splácen anuitními splátkami. Hodnoty použité v popisovaném příkladu jsou fiktivní, výše úrokové míry vychází z běžných hodnot poskytovaných úvěrů.

Tabulka 2: K příkladu spotřebitelského úvěru

Výše úvěru	160 000 Kč
Úroková míra	4,9 % p.a.
Doba splácení	3 roky

Zdroj: vlastní zpracování

Výše anuitní splátky se vypočte dle již zmíněného vzorce (1.1), který je uveden v kapitole 1.2.

$$\alpha = 160\,000 \cdot 0,00408333 \cdot \left[1 + \frac{1}{(0,00408333 + 1)^{36} - 1} \right], \quad (5.1)$$

kde hodnota 0,00408333 odpovídá měsíční úrokové míře a exponent 36 představuje dobu splácení v měsících. Klient tedy každý měsíc splácel 4 788,16 Kč.

Výše anuitní splátky bývá po celou dobu splácení stejná a zahrnuje v sobě úmor, což je, jak již bylo řečeno, splátka dlužené částky, a úrok, což je odměna za zapůjčení finančních prostředků. Úroky se počítají z půjčené částky, která se každou splátkou snižuje a na základě toho se snižuje i výše úroku. Výše úroku se potom počítá z klesající částky úvěru. (ČERVENKA a spol., 2017)

Výše úroků v první splátce se tedy vypočítá jako

$$160\,000 \cdot 0,00408333 = 653,33 \text{ Kč.} \quad (5.2)$$

Odečtením výše úroku od anuitní splátky se získá úmor

$$4\,788,16 - 653,33 = 4\,134,83 \text{ Kč.} \quad (5.3)$$

Výše úvěru pro druhou splátku se pak získá odečtením úmoru od počáteční výše úvěru

$$160\,000 - 4\,134,83 = 155\,865,17 \text{ Kč.} \quad (5.4)$$

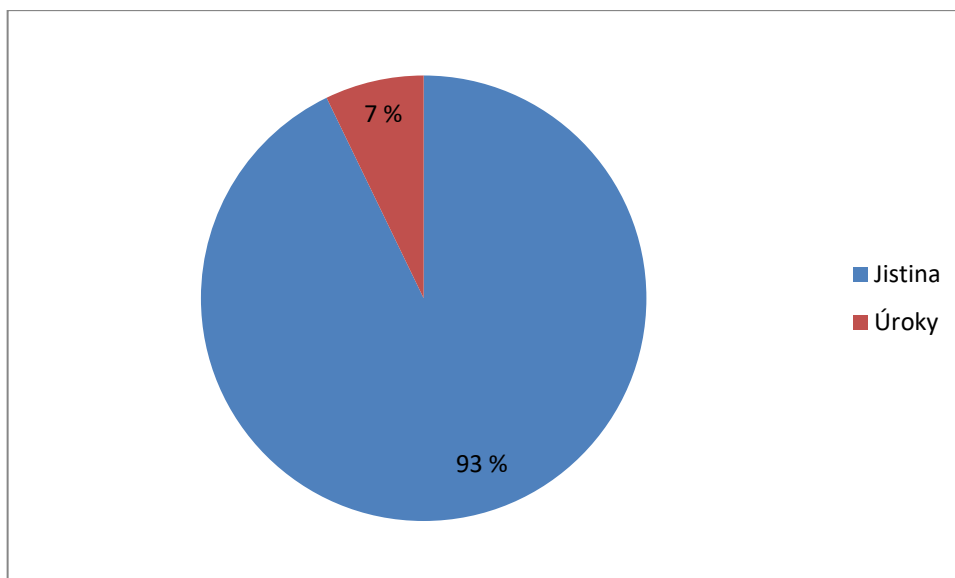
Pro každý další měsíc lze reprodukovat postup výpočtu dle rovnic (5.2) až (5.4). Splátkový kalendář popisovaného příkladu je naznačen v tabulce 3, kde lze vidět, že splátka úvěru nejprve zahrnuje úrok, který každou splátkou klesá, a úmor, který se naopak zvyšuje.

Tabulka 3: Splátkový kalendář spotřebitelského úvěru

Číslo splátky	Výše úvěru	Splátka	Úrok	Úmor
1.	160 000,00 Kč	4 788,16 Kč	653,33 Kč	4 134,83 Kč
2.	155 865,17 Kč	4 788,16 Kč	636,45 Kč	4 151,71 Kč
3.	151 713,46 Kč	4 788,16 Kč	619,50 Kč	4 168,66 Kč
4.	147 544,80 Kč	4 788,16 Kč	602,47 Kč	4 185,69 Kč
5.	143 359,11 Kč	4 788,16 Kč	585,38 Kč	4 202,78 Kč
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
33.	14 248,07 Kč	4 788,16 Kč	77,42 Kč	4 710,74 Kč
34.	9 537,33 Kč	4 788,16 Kč	38,94 Kč	4 749,22 Kč
34.	4 788,11 Kč	4 788,16 Kč	19,55 Kč	4 768,61 Kč
36.	19,51 Kč	4 788,16 Kč	0,08 Kč	4 788,08 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Ze splátkového kalendáře potom lze spočítat celkovou výši zaplacených úroků. V tomto případě klient na úrocích zaplatil 12 373,88 Kč. Celková výše, kterou tedy klient zaplatil je 172 374 Kč. Poměr jistiny a zaplacených úroků je zobrazen na obrázku 4.



Obrázek 4: Poměr jistiny a zaplacených úroků spotřebitelského úvěru

Zdroj: vlastní zpracování

5.2 Splácení spotřebitelského úvěru s 6měsíčním odkladem

Spotřebitelské úvěry, u nichž mohlo dojít k odkladu splátek, musely být sjednány a čerpány před 26. březnem 2020 a první splátka byla odložena v měsíci, který následoval po měsíci, kdy bylo odložení oznámeno (Ministerstvo financí České republiky, 2020, b).

V následujícím příkladu s maximální možnou dobou odkladu (6 měsíců) jsou zadány stejné parametry spotřebitelského úvěru jako v příkladu splácení úvěru za běžných podmínek. Parametry jsou uvedeny v tabulce 2. Úvěr se během odkladu nadále úročil, ale fyzické osoby během odkladu neplatili ani úroky, ani jistinu. Úroky byly zaplaceny až na konci splátkového kalendáře.

Splátkový kalendář fyzických osob je znázorněn v následující tabulce.

Tabulka 4: Splátkový kalendář spotřebitelského úvěru s odkladem pro FO

Číslo splátky	Výše úvěru	Splátka	Úrok	Úmor
1.	160 000,00 Kč	4 788,16 Kč	653,33 Kč	4 134,83 Kč
2.	155 865,17 Kč	4 788,16 Kč	636,45 Kč	4 151,71 Kč
3.	151 713,46 Kč	4 788,16 Kč	619,50 Kč	4 168,66 Kč
4.	147 544,80 Kč	4 788,16 Kč	602,47 Kč	4 185,69 Kč
5.	143 359,11 Kč	-	-	-
6.	143 359,11 Kč	-	-	-
7.	143 359,11 Kč	-	-	-
8.	143 359,11 Kč	-	-	-
9.	143 359,11 Kč	-	-	-
10.	143 359,11 Kč	-	-	-
11.	143 359,11 Kč	4 788 Kč	585,38 Kč	4 202,78 Kč
12.	139 156,33 Kč	4 788 Kč	568,22 Kč	4 219,94 Kč
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
39.	14 248,07 Kč	4 788 Kč	58,18 Kč	4 729,98 Kč
40.	9 518,09 Kč	4 788 Kč	38,87 Kč	4 749,29 Kč
41.	4 768,80 Kč	4 788 Kč	19,47 Kč	4 768,69 Kč
42.	0,11 Kč	4 788 Kč	0,00 Kč	4 788,16 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky 4 je tedy zřejmé, že klient oznámil odklad splátek v dubnu a tím pádem se splátky odložily od května daného roku. Spotřebitelský úvěr se nadále úročil a úrok se počítal ze zbývajících výše úvěru, v tomto případě z 143 359,11 Kč. Klient tedy na úrocích, které se sčítaly během doby odkladu, zaplatil 3 512,3 Kč.

Pro porovnání je potom v tabulce 5 uveden splátkový kalendář pro právnické osoby. Ty během odkladu musely platit úroky, které byly ve smluvené výši.

Tabulka 5: Splátkový kalendář spotřebitelského úvěru s odkladem pro PO

Číslo splátky	Výše úvěru	Splátka	Úrok	Úmor
1.	160 000,00 Kč	4 788,16 Kč	653,33 Kč	4 134,83 Kč
2.	155 865,17 Kč	4 788,16 Kč	636,45 Kč	4 151,71 Kč
3.	151 713,46 Kč	4 788,16 Kč	619,50 Kč	4 168,66 Kč
4.	147 544,80 Kč	4 788,16 Kč	602,47 Kč	4 185,69 Kč
5.	143 359,11 Kč	-	585,38 Kč	-
6.	143 359,11 Kč	-	585,38 Kč	-
7.	143 359,11 Kč	-	585,38 Kč	-
8.	143 359,11 Kč	-	585,38 Kč	-
9.	143 359,11 Kč	-	585,38 Kč	-
10.	143 359,11 Kč	-	585,38 Kč	-
11.	143 359,11 Kč	4 788,16 Kč	585,38 Kč	4 202,78 Kč
12.	139 156,33 Kč	4 788,16 Kč	568,22 Kč	4 219,94 Kč
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
39.	14 248,07 Kč	4 788,16 Kč	58,18 Kč	4 729,98 Kč
40.	9 518,09 Kč	4 788,16 Kč	38,87 Kč	4 749,29 Kč
41.	4 768,80 Kč	4 788,16 Kč	19,47 Kč	4 768,69 Kč
42.	0,11 Kč	4 788,16 Kč	0,00 Kč	4 788,16 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

5.3 Porovnání řešených splátek spotřebitelských úvěrů

Na základě vypočítaných příkladů lze provést porovnání splátek za běžných podmínek a splátek, kdy bylo využito zákonného splátkového moratoria. V řešeném případě klient využil odklad splátek na maximální možnou dobu, a to 6 měsíců. Porovnání splátek spotřebitelského úvěru je shrnuto v tabulce 6.

Tabulka 6: Porovnání řešených splátek spotřebitelského úvěru

	Bez odkladu	Odklad 6 měsíců
Měsíční splátka	4 788,00 Kč	4 788,00 Kč
Počet splátek do konce úvěru	36	42
Úroková sazba	4,9%	4,9%
Úroky ze spotřebitelského úvěru	12 374,00 Kč	12 374,00
Úroky naběhlé v době odkladu	0	3 512,30
Úroky celkem	12 374,00 Kč	15 886,30

Zdroj: vlastní zpracování dle ČSOB

V obou případech je tedy stejná částka anuitní splátky. Počet splátek se ale na základě odkladu zvýšil a zvětšila se také celková výše zaplacených úroků. Z původních 36 splátek bylo splátek 42. Úroky se vypočítaly z výše úvěru, kdy byla odložena první splátka. V řešeném příkladě je to 585,38 Kč za měsíc. Za 6 měsíců odkladu tedy klient zaplatil navíc 3 512,3 Kč, a proto klient nezaplatil celkovou částku ve výši 172 374 Kč, ale v důsledku odkladu to bylo 175 886,3 Kč. Pokud by ale zažádal o odklad déle, např. spíše ke konci úvěru, úroky by byly menší a spotřebitel by zaplatil méně.

6 Moratorium na splátky hypoték

Obdobně jako v předchozí kapitole jsou níže uvedeny příklady na splácení úvěru. Tentokrát se jedná o splácení úvěru hypotečního. Nejprve je uveden příklad splácení úvěru za běžných podmínek a poté příklad na splácení v rámci zákonného splátkového moratoria.

6.1 Splácení hypotečního úvěru

Pro příklad splácení hypotéky je stanoven úvěr ve výši 2 000 000 Kč. Úvěr je splácen 25 let s roční úrokovou mírou 2,09 %, viz tabulka 7. Pro řešený případ je předpokládáno, že fixace je po celou dobu splácení úvěru neměnná a úvěr je splácen anuitními splátkami.

Tabulka 7: K příkladu hypotečního úvěru

Výše úvěru	2 000 000 Kč
Úroková míra	2,09 % p.a.
Doba splácení	25 let

Zdroj: vlastní zpracování

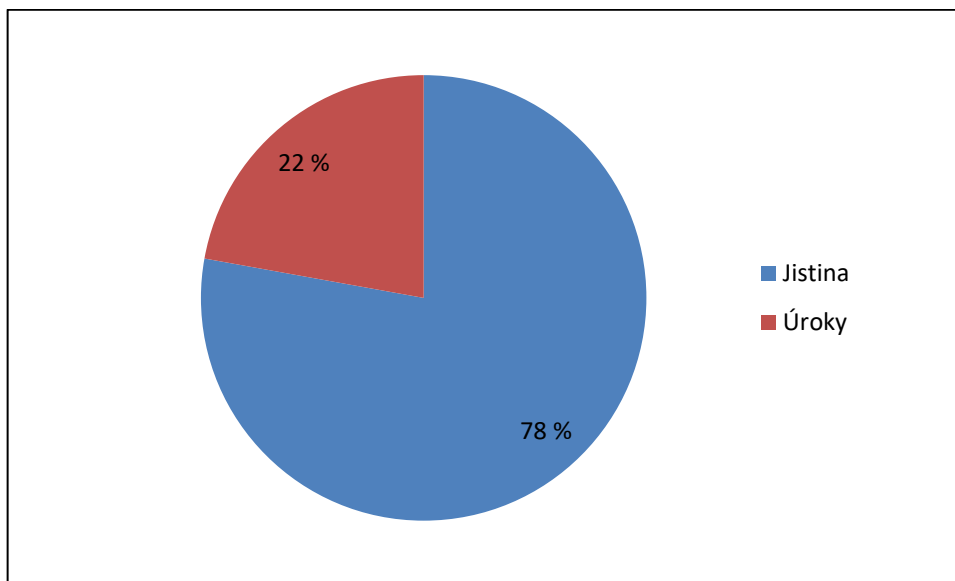
Splátkový kalendář popisovaného příkladu je naznačen v tabulce 8. Ve splátce jsou opět zahrnuty úroky, které postupně klesají, a úmor, který se naopak zvyšuje.

Tabulka 8: Splátkový kalendář hypotečního úvěru

Číslo splátky	Výše úvěru	Splátka	Úrok	Úmor
1.	2 000 000,00 Kč	8 565 Kč	3 484,00 Kč	5 081,00 Kč
2.	1 994 919,00 Kč	8 565 Kč	3 475,15 Kč	5 089,85 Kč
3.	1 989 829,15 Kč	8 565 Kč	3 466,28 Kč	5 098,72 Kč
4.	1 984 730,43 Kč	8 565 Kč	3 457,40 Kč	5 107,60 Kč
5.	1 979 622,83 Kč	8 565 Kč	3 448,50 Kč	5 116,50 Kč
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
297.	34 261,19 Kč	8 565 Kč	59,68 Kč	8 505,32 Kč
298.	25 755,87 Kč	8 565 Kč	44,87 Kč	8 520,13 Kč
299.	17 235,74 Kč	8 565 Kč	30,02 Kč	8 534,98 Kč
300.	8 700,77 Kč	8 565 Kč	15,16 Kč	8 549,84 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Ze splátkového kalendáře potom lze opět vypočítat celkovou výši zaplacených úroků. V uvažovaném případě by bylo na úrocích zaplaceno 569 650,92 Kč. Poměr jistiny a zaplacených úroků je graficky zobrazen na obrázku 5.



Obrázek 5: Poměr jistiny a zaplacených úroků hypotečního úvěru

Zdroj: vlastní zpracování

6.2 Splácení hypotečního úvěru s 3měsíčním odkladem

Splátky hypotečních úvěrů bylo možné odložit, pokud byly sjednány před 26. březnem 2020. Na rozdíl od spotřebitelských úvěrů ale mohly být čerpány i po tomto datu (Ministerstvo financí České republiky, 2020, a) V příkladu s tříměsíčním odkladem splátek je stejné zadání jako v příkladu splácení úvěru za běžných podmínek. Údaje o příkladovém úvěru jsou v tabulce 7. Anuitní splátka úvěru je opět stejná, a to 8 565 Kč a v počítaném příkladu je první splátka v měsíci lednu.

Tabulka 9 znázorňuje splátkový kalendář hypotečního úvěru pro fyzickou osobu a je zde vidět, že se počet splátek zvýšil z původních 300 na 303. Fyzické osoby během doby odkladu neplatily ani úroky, ani jistinu. Úroky byly opět zaplacený až na konci splátkového kalendáře.

Tabulka 9: Splátkový kalendář hypotečního úvěru s odkladem pro FO

Číslo splátky	Výše úvěru	Splátka	Úrok	Úmor
1.	2 000 000,00 Kč	8 565 Kč	3 484,00 Kč	5 081,00 Kč
2.	1 994 919,00 Kč	8 565 Kč	3 475,15 Kč	5 089,85 Kč
3.	1 989 829,15 Kč	8 565 Kč	3 466,28 Kč	5 098,72 Kč
4.	1 984 730,43 Kč	8 565 Kč	3 457,40 Kč	5 107,60 Kč
5.	1 979 622,83 Kč	8 565 Kč	3 448,50 Kč	5 116,50 Kč
6.	1 974 506,33 Kč	-	-	-
7.	1 974 506,33 Kč	-	-	-
8.	1 974 506,33 Kč	-	-	-
9.	1 974 506,33 Kč	8 565 Kč	3 439,59 Kč	5 125,41 Kč
10.	1 969 380,92 Kč	8 565 Kč	3 430,66 Kč	5 134,34 Kč
11.	1 964 246,59 Kč	8 565 Kč	3 421,72 Kč	5 143,28 Kč
12.	1 959 103,30 Kč	8 565 Kč	3 412,76 Kč	5 152,24 Kč
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
300.	34 261,19 Kč	8 565 Kč	59,68 Kč	8 505,32 Kč
301.	25 755,87 Kč	8 565 Kč	44,87 Kč	8 520,13 Kč
302.	17 235,74 Kč	8 565 Kč	30,02 Kč	8 534,98 Kč
303.	8 700,77 Kč	8 565 Kč	15,16 Kč	8 549,84 Kč

V tabulce 10 je pak pro porovnání znázorněn splátkový kalendář pro právnické osoby. Právnické osoby totiž musely platit úrok i během odkladu splátek. V řešeném případě tedy během tří měsíců platily pouze úroky.

Tabulka 10: Splátkový kalendář hypotečního úvěru s odkladem pro PO

Číslo splátky	Výše úvěru	Splátka	Úrok	Úmor
1.	2 000 000,00 Kč	8 565 Kč	3 484,00 Kč	5 081,00 Kč
2.	1 994 919,00 Kč	8 565 Kč	3 475,15 Kč	5 089,85 Kč
3.	1 989 829,15 Kč	8 565 Kč	3 466,28 Kč	5 098,72 Kč
4.	1 984 730,43 Kč	8 565 Kč	3 457,40 Kč	5 107,60 Kč
5.	1 979 622,83 Kč	8 565 Kč	3 448,50 Kč	5 116,50 Kč
6.	1 974 506,33 Kč	-	3 439,59 Kč	-
7.	1 974 506,33 Kč	-	3 439,59 Kč	-
8.	1 974 506,33 Kč	-	3 439,59 Kč	-
9.	1 974 506,33 Kč	8 565 Kč	3 439,59 Kč	5 125,41 Kč
10.	1 969 380,92 Kč	8 565 Kč	3 430,66 Kč	5 134,34 Kč
11.	1 964 246,59 Kč	8 565 Kč	3 421,72 Kč	5 143,28 Kč
12.	1 959 103,30 Kč	8 565 Kč	3 412,76 Kč	5 152,24 Kč
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
300.	34 261,19 Kč	8 565 Kč	59,68 Kč	8 505,32 Kč
301.	25 755,87 Kč	8 565 Kč	44,87 Kč	8 520,13 Kč
302.	17 235,74 Kč	8 565 Kč	30,02 Kč	8 534,98 Kč
303.	8 700,77 Kč	8 565 Kč	15,16 Kč	8 549,84 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

6.3 Porovnání řešených splátek hypotečních úvěrů

V obou řešených příkladech je částka anuitní splátky 8 565 Kč. Klientovi, který využil odklad splátek na základě zákonného moratoria, se však zvýšil počet splátek a zvětšila se také celková výše zaplacených úroků. Za využití 3 měsíčního odkladu klient na úrocích zaplatil o 10 318,77 Kč více, než kdyby odkladu nevyužil. Porovnání obou příkladů je shrnuto v následující tabulce.

Tabulka 11: Porovnání řešených splátek hypotečních úvěrů

Období odkladu splátek	Bez odkladu	Odklad 3 měsíce
Měsíční splátka	8 565 Kč	8 565 Kč
Počet splátek do konce úvěru	300	303
Úroky po zbytek trvání úvěru	569 650,92 Kč	579 969,69 Kč
Suma zbývajících splátek (úrok+jistina)	2 569 650,92 Kč	2 579 969,69 Kč
V důsledku odkladu bude uhrazeno navíc	0 Kč	10 318,77 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle Hypoteční banky

7 Úlevy bank klientům mimo zákonné moratorium

Splátkové zákonné moratorium bylo platné pro všechny banky a nebankovní instituce. Po skončení zákonného odkladu se k situaci klientů banky stavěly jednotlivě. Pro analýzu přístupu bank byly vybrány tři největší banky v České republice. Podle webu Peníze.cz (2021) jsou to Česká spořitelna, a.s., ČSOB, a.s., a Komerční banka, a.s.

Česká spořitelna nabízí klientům Covid restrukturalizaci formou odkladu splátek na 3 měsíce, pokud z důvodu covidové pandemie přišli o celý nebo část příjmu. Ta je poskytnuta klientům, kteří o ni zažádali a pokud klient v posledních 15 měsících nedlužil na žádném úvěrovém produktu a nebyla mu již poskytnuta restrukturalizace, přičemž za restrukturalizaci není považováno využití zákonného splátkového moratoria. Poslední podmínkou covid restrukturalizace u České spořitelny je, že vůči klientovi nejsou známy skutečnosti, které svědčí o zhoršené platební morálce, například exekuční řízení. Pokud je klientovi tato služba poskytnuta, po dobu trvání odkladu je uveden v úvěrových registrech. Pokud jde o Covidovou restrukturalizaci, v úvěrových registrech se zadává pouze informativní záznam. Při restrukturalizaci standardní jsou ale v úvěrových registrech zadány negativní záznamy. Klient může o individuální odklad splátek požádat opakovaně a Česká spořitelna tuto žádost individuálně posoudí (Česká spořitelna, 2021).

ČSOB potom nabízí odklad splátek s Flexi balíčkem a mimo Flexi balíček (ČSOB, 2021). S Flexi balíčkem má klient půjčku, která zahrnuje balíček služeb, díky němuž může zdarma provádět změny. Flexibilní půjčka má několik předností. Nejenom, že sjednání a správa účtu je zdarma, klient ale také může provést mimořádnou splátku nebo půjčku zcela splatit. Jedná se i o odklady, snížení nebo zvýšení splátek. Do 30 dnů lze také vrátit půjčku bez sankcí, pokud se klient rozhodl, že úvěr nakonec nevyužije (ČSOB, 2013). Odklad splátek s Flexi balíčkem může tedy klient, který ho má ve smlouvě. Zažádat může o odklad na 1 až 3 měsíce a pokud již uhradil alespoň 6 splátek. Dalšími podmínkami jsou skutečnosti, že klient za poslední rok tuto službu ČSOB nečerpal, ale využil zákonný odklad a splátky hradí včas a se splácením nemá problémy. Odklad splátek mimo Flexi balíček může potom klient využít v případě, že Flexi balíček nemá. O tuto službu může požádat, pokud má nebo očekává finanční problémy a chce odložit půjčku až o 6 splátek. Odklady splátek mohou být ale spojeny s negativním zápisem do úvěrových registrů (ČSOB, 2021).

Komerční banka nabízí svým klientům snížení nebo odklad splátek na 1 až 6 měsíců. Tato možnost ale probíhá již standardním způsobem, takže banka bude zjišťovat důvod žádosti o odklad nebo snížení, příjmy a výdaje domácnosti, případně spoludlužníků nebo ručitelé. Jestliže má klient u půjčky další zmíněné účastníky úvěru, všichni musejí s odkladem souhlasit a podepsat dodatek smlouvy. Žádost o odklad splátek se provádí online vyplněním formuláře a je zdarma. Banka nemusí žádost kladně vyřídit, ale maximálně se o to snaží a ke klientům přistupuje individuálně. Záznam o odkladu se ale objeví v úvěrovém registru a může ovlivnit budoucí žádosti o úvěr (Komerční banka, 2021).

ČNB v lednu letošního roku vydala zprávu o úvěrech s odkladem splátek k 31. 12. 2020. Klienti mohli zažádat o doklad splátek v rámci zákonného moratoria nejpozději k 30. 9. 2020. Potom, jak již bylo uvedeno, banky ke klientům přistupovali individuálně. Dle zmíněné zprávy České národní banky (2021, b) vyplývá, že počet nesplacených úvěrů stoupl minimálně. Ke konci roku 2020, nesplácely domácnosti pouze 2,8 % půjček, u kterých bylo využito plošného odkladu. Nejvíce problematické přitom byly spotřebitelské úvěry, kdy je domácnosti nespláceli ve 4,5 % případů. U hypotečních úvěrů byly na konci rok 2020 problémy se splácením u 1,9 % případů, což je malá část. Firmy měly o něco větší problémy se splácením svých úvěrů po skončení odkladu splátek na základě zákonného moratoria. Jednalo se o 7,9 %. „Data od bank potvrzují, že drtivá většina klientů, kteří využili odkladu splátek v rámci zákonného moratoria, se vrátila ke standardnímu splácení. Část klientů bank tak zřejmě využila moratorium jako preventivní řešení v době vysoké míry nejistoty,“ komentoval zprávu viceguvernér ČNB Tomáš Nidetzky. Z dat také vyplývá, že k 30. 9. 2020 využilo nějaké úlevy po zákonném moratoriu pouze 2,8 % firem a 3,2 % domácností.

8 Stavební spoření

Od roku 2017 se o stavební spoření stále zvyšoval zájem. S příchodem krize ale zájem poklesl. V roce 2020 byl zaznamenán pokles o 4,8 % nově uzavřených smluv. Pokud jde o úvěry ze stavebního spoření, lidé dávali přednost úvěru překlenovacímu před úvěrem řádným. Úvěry ze stavebního spoření ale v oblibě nebyly, proto není divu, že o ně klesal zájem i v době pandemie. V roce 2020 bylo v České republice zaznamenáno 254 630 řádných úvěrů ze stavebního spoření a 265 703 úvěrů překlenovacích. Neustálý pokles úvěrů ze stavebního spoření je shrnut v následující tabulce.

Tabulka 12: Množství řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Úvěry celkem (počet)	695 439	650 214	612 982	588 165	555 368	520 333
v tom: ze stavebního spoření	380 873	339 809	307 668	282 587	267 225	254 630
překlenovací	314 566	310 405	305 314	305 578	288 143	265 703

Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelen, 2021, vlastní zpracování

V České republice existuje pět stavebních spořitelen, u nichž lze spořit nebo si půjčit. Jsou to

- ČSOB stavební spořitelna, a.s.,
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.,
- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.,
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.,
- a Moneta Stavební Spořitelna, a.s.

Všechny tyto instituce jsou součástí České bankovní asociace a Evropského sdružení stavebních spořitelen. (Asociace českých stavebních spořitelen, 2021) Pro analýzu přístupu stavebních spořitelen v době pandemie byly zvoleny první tři zmíněné.

8.1 ČSOB stavební spořitelna, a.s.

ČSOB stavební spořitelna je novým názvem pro Českomoravskou stavební spořitelnu, která byla známá také jako Liška. Od roku 2019 je Liška stoprocentní dceřinou společností ČSOB a od roku 2021 se stala ČSOB stavební spořitelnou. Pro klienty se ale nic nezměnilo, všechny smlouvy zůstaly platné. Do skupiny ČSOB také patří Hypoteční banka a ČSOB pojišťovna. (ČSOB stavební spořitelna, 2021) ČSOB stavební spořitelna poskytuje v České republice finanční služby. Základním produktem ČSOB stavební spořitelny je právě stavební spoření, které podléhá zákonné regulaci. Podstatou systému stavebního spoření je potom získávání finančních prostředků od domácností, které jsou následně poskytovány ve formě úvěrů. Ty slouží právě k financování bydlení. Cílem ČSOB stavební spořitelny je posílení a upevnění vedoucí pozice na trhu na základě inovací. (Justice, 2020)

Pokud jde o stavební spoření, klient za uzavření smlouvu zaplatí 1 % z cílové částky, roční úroková sazba z vkladů je 0,6 % a poplatek za vedení vkladového účtu je 360 Kč ročně. Pokud tedy klient bude měsíčně spořit 1 700 Kč, ročně vloží na účet 20 400 Kč a na základě toho mu bude přidělena maximální státní podpora, a to 2 000 Kč (ČSOB stavební spořitelna, 2021).

Klienti, kteří se nacházejí v nepříznivé finanční situaci, mohou zažádat o restrukturalizaci. Jde o dočasnou změnu ve splácení. Pokud jde o překlenovací úvěr, může být klientovi umožněno snížení nebo odklad vkladů na účet stavebního spoření. U řádného úvěru potom může být snížena splátka na 0,3 % z cílové částky. Aby klientovi byla umožněna restrukturalizace, nesmí být více než 1 splátku v prodlení na překlenovacím, úvěrovém a spořicímu účtu. Skupina ČSOB umožňuje svým klientům odklad celých splátek úvěrů na 3 měsíce a u úvěrů na bydlení je to 6 až 12 měsíců, pokud se dostali do tíživé finanční situace na základě onemocnění Covid-19. (ČSOB stavební spořitelna, 2021).

8.2 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Stavební spořitelna České spořitelny, známá také jako Buřinka, patří do tuzemského kapitálového seskupení, a to Finanční skupiny Česká spořitelna. (Stavební spořitelna České spořitelny, 2021) Buřinka je akciová společnost a jejím akcionářem je Česká spořitelna se 100% podílem. Zabývá se poskytováním finančních služeb v souladu se

zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. (Justice, 2020) Aktivně působí v České bankovní asociaci, Asociaci českých stavebních spořitelén a Evropském sdružení stavebních spořitelén. Je také členem nejsilnější středoevropské finanční skupiny Erste Bank. Zaměřuje se drobné klienty, malé a střední firmy, na města a obce. V současné době se snaží zefektivňovat procesy a zkvalitňovat své produkty a služby pro své klienty. (Stavební spořitelna České spořitelny, 2021)

Klienti postižení pandemií covid-19 mohli požádat o odklad splátek na 3 měsíce. Během odkladu nemuseli platit splátky ani žádné poplatky a Buřinka jim navíc uhradila pojištění schopnosti splácet, pokud ho měli sjednané. Klienti však museli doložit, že byli postižení pandemií a tuto skutečnost mohli prokázat potvrzením o onemocnění koronavirem, nařízenou karanténou, poklesem příjmů, zrušením zakázky apod. Ke konci roku 2020 potom Buřinka začala svým klientům umožňovat individuální odklady splátek, aniž by byli zapsáni do registru dlužníků. Fyzickým osobám začala pomáhat odkladem splátek na 3 měsíce nebo snížením splátek na 6 měsíců, kdy byla tato možnost posuzována jednotlivě na základě jejich situace. (Stavební spořitelna České spořitelny, 2020)

8.3 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

Raiffeisen stavební spořitelna byla založena v roce 1993 pod názvem AR stavební spořitelna a v roce 1998 se stala součástí finanční skupiny Raiffeisen. Do skupiny Raiffeisen patří také Raiffeisenbank, pojišťovna UNIQA a společnost Raiffeisen Leasing. V roce 2008 se Raiffeisen stavební spořitelna sloučila s HYPO stavební spořitelnou Pro klienty HYPO stavební spořitelny se však podmínky smluv nezměnily. Raiffeisen stavební spořitelna si zakládá na důvěře a spokojenosti klientů.

V souvislosti s nemocí covid-19 potom svým klientům nabízí odklad splátek úvěrů a vkladů o 3 měsíce. O odklad splátek mohli požádat klienti, kteří měli úvěrovou smlouvu uzavřenou do 31. 3. 2020 a na splátkách či vkladech neměli nedoplatky. Klient také musel prokázat, že je v dočasné finanční krizi. Tuto skutečnost prokázal odpovídajícím dokumentem jako je např. potvrzení z Úřadu práce, potvrzení o pracovní neschopnosti, potvrzení od zaměstnavatele o uzavření nebo omezení provozovny apod. Klient, který měl zájem o odklad, musel podat podepsanou žádost s potřebnými dokumenty. Raiffeisen stavební spořitelna potom klientovi potvrdila, že byla žádost přijatá. Na

základě odkladu došlo k prodloužení doby trvání úvěru, kdy klient musel zaplatit stanovené úroky a odklad mohl mít negativní vliv na poskytnutí úvěru v budoucnu (Raiffeisen stavební spořitelna, 2021).

Diskuse

V praktické části bakalářské práce byla provedena komparace splácení spotřebitelských a hypotečních úvěrů za běžných podmínek a za podmínek zákonného splátkového moratoria, které na jaře 2020 vyhlásila vláda České republiky. Fyzické i právnické osoby mohly přerušit splácení svých úvěrů na 3 nebo 6 měsíců. Jednou z podmínek možnosti odkladu bylo, že klient musel mít spotřebitelský úvěr sjednaný a musel ho čerpat před 26. březnem 2020. V případě hypotečních úvěrů stačilo mít úvěr sjednaný před 26. 3. 2020, čerpán ale mohl být i po tomto datu (Ministerstvo financí České republiky, 2020, a).

V kapitole 5 je uveden příklad splácení spotřebitelského úvěru, kdy klient mohl odložit splátky na maximální možnou dobu, a to 6 měsíců. Naopak u splácení hypotečního úvěru byl uvažován příklad s minimální možnou dobou odkladu – 3 měsíce. Úroky, které klient musel zaplatit za dobu odkladu, byly v počítaných příkladech poměrně vysoké, protože klient požádal o odklad splátek relativně na začátku splácení a již od šestého měsíce měl odložené splátky.

Pro uvažovaný příklad spotřebitelského úvěru s výší půjčky 160 000 Kč, úrokovou mírou splácení 4,9 % a dobou splácení 3 roky, by klient zaplatil na základě 6měsíčního odkladu o 2,04 % více. V případě hypotéky, která je v uvažovaném příkladu stanovena ve výši 2 000 000 Kč, úrokovou mírou 2,09 % a dobou splácení 25 let, by klient v rámci 3měsíčního odkladu zaplatil 0,4 % více. Jestliže tedy klient odkladu využije, úvěr se mu prodraží. Pokud by ale zažádal o odklad splátek spíše ke konci splátkového kalendáře, úroky by byly podstatně nižší, protože by byla nižší výše úvěru, ze kterého se úroky počítají. Každý jednotlivec přistupuje k úvěrům a odkladům splátek rozdílně a vždy záleží na finanční situaci klienta. Je proto velmi těžké říci, zda jsou odklady splátek pro klienty výhodné.

Pro zajímavost jsem provedla porovnání splátkového kalendáře fyzické a právnické osob, kdy PO během doby odkladu neplatily pouze jistinu, ale úroky ano. Fyzickým i právnickým osobám se tedy posunula doba splácení. Plošný odklad splátek skončil 31. října 2020 a banky, a i nebankovní instituce začaly ke svým klientům přistupovat individuálně (Ministerstvo financí České republiky, 2020, c). Svým klientům začaly umožňovat další odklady, snížení splátek nebo konsolidaci půjček. Konsolidací obvykle

lidé dosáhnou lepšího úroku a nižší splátky. Potom se ale může projevit v prodloužení doby splácení (Komerční banka, 2021).

Po skončení zákonného splátkového moratoria se bankovní instituce obávaly nesplácení úvěrů jako před odkladem splátek. Tyto obavy byly však zbytečné a jak je zmíněno v kapitole 7, po skončení moratoria své půjčky nesplácelo pouze 2,8 % domácností. Protože byl a je zájem o další odklad splátek úvěrů malý, Ministerstvo financí České republiky zatím nebude navrhnout další zákonné splátkové moratorium (Ministerstvo financí České republiky, 2021, d).

Závěr

Bakalářská práce se věnuje přístupu bankovních subjektů k financování potřeb domácností v době pandemie. V prvních třech kapitolách práce popisuje finanční produkty, které jsou nejčastěji využívány domácnostmi – spotřebitelský úvěr, hypoteční úvěr a stavební spoření.

Praktická část potom popisuje, jak bankovní subjekty přistupovaly k poskytování zmíněných produktů v době covidové krize. Vláda na základě pandemie vyhlásila splátkové moratorium, díky kterému mohly, nejen, fyzické osoby odložit své splátky úvěrů. Součástí práce jsou modelové příklady, které znázorňují právě změnu splácení úvěru v případě, že klient zažádal o odklad splátek v rámci zákonného moratoria. Jestliže klient tuto možnost využil, zvýšil se mu počet splátek právě o tu dobu odkladu. V modelových příkladech je úvěr odložen nejdříve na nejdelší možnou dobu, a to 6 měsíců a poté na 3 měsíce. Druhou změnou byla výše zaplacených úroků. Klient, který měl odložené splátky úvěrů, zaplatil na konci splátkového kalendáře úroky za dobu odkladu. Po jeho skončení úvěr splácel ve stejné výši jako dříve. Platilo zde pravidlo, že čím dříve klient splátky odložil, tím více na konci zaplatil.

V kapitole 5 je uveden příklad na splácení spotřebitelského úvěru v hodnotě 160 000 Kč, úrokovou mírou 4,9 % a dobou splácení 3 roky. V příkladu je uvažováno, že klient odložil splátky na 6 měsíců a tím pádem se mu počet splátek zvýšil z 36 na 42. Klient také místo 12 374 Kč zaplatil 15 886,3 Kč, to je tedy o 3 512,3 Kč více. V kapitole 6 je potom uveden příklad na splácení hypotéky ve výši 2 000 000 Kč, úrokovou mírou 2,09 % a dobou splácení 25 let. V tomto případě klient odložil splátky na 3 měsíce a důsledku toho zaplatil navíc 10 318,77 Kč. Po uplynutí splátkového moratoria banky ke svým klientům přistupovaly individuálně.

V době covidové krize potom také poklesl zájem o stavební spoření a s ním zájem o úvěry ze stavebního spoření. Stavební spořitelny umožňovaly odklad splátek úvěrů na 3 měsíce. Výjimkou byla ČSOB stavební spořitelna, která umožnila odklad až 12 měsíců. Odklady byly řešeny velmi individuálně a záleželo na celkovém profilu daného klienta.

Zájem o zákonný odklad splátek byl a je stále malý, a proto se o dalším splátkovém moratoriu neuvažuje.

Seznam použité literatury

AIR BANK: Člen skupiny PPF: *Hypotéka s chytrou rezervou* [online]. Praha [cit. 2021-02-21]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/produkty/hypoteka/>

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN [online]. © 2019 AČSS [cit. 2021-04-21]. Dostupné z: <https://www.acss.cz/>

BANKY.CZ: *Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty* [online]. Copyright © 2021 Top [cit. 2021-03-30]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/>

COVID PORTÁL: *Nemožnost splácet úvěr či hypotéku* [online]. 2021 © Ministerstvo vnitra [cit. 2021-03-24]. Dostupné z: <https://covid.gov.cz/situace/podnikatelska-cinnost/nemoznost-splacet-uver-ci-hypoteku-podnikatel>

ČERVENKA, Miroslav, Dagmar IRCINGOVÁ a Miroslav ŠKVÁRA. *Spotřebitelské úvěry 2017: průvodce teorií a praxí úvěrování dle zákona č. 257/2016 Sb.* Praha: Miroslav Škvára, 2017. ISBN 978-80-904823-4-0.

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, a: *Spotřebitelský úvěr* [online]. Praha: © ČNB, 2021 [cit. 2021-03-04]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/ochrana-spotrebitele/spotrebitelesky-uver/>

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, b: *ČNB vydává zprávu o úvěrech s odkladem splátek k 31. 12. 2020* [online]. © ČNB 2021, 2021 [cit. 2021-4-28]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-vydava-zpravu-ouverech-sodkladem-splatek-k-31.-12.-2020/>

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA: *Co je a co není přibor* [online]. 2015 [cit. 2021-04-20]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/Co-je-a-co-neni-PRIBOR>

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA: *ČNB uvolňuje limity úvěrových ukazatelů pro nové hypotéky* [online]. Praha: © ČNB 2021, 2020 [cit. 2021-04-20]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-uvolnuje-limity-uverovych-ukazatelu-pro-nove-hypoteky/>

ČESKÁ SPOŘITELNA: *Hypotéka, se kterou vám stačí mít jen 10 %* [online]. © 2021 Česká spořitelna [cit. 2021-02-21]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni->

finance/hypoteky/hypoteka?gclid=Cj0KCQjw9_mDBhCGARIsAN3PaFNoyoOzNX2j
mB7W2Cbyy7b0vVPJhAwWUkQLVrnxdKw6wUrR8czhqxkaAsFLEALw_wcB

ČSOB [online]. [cit. 2021-4-28]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide>

ČSOB STAVEBNÍ SPOŘITELNA: Restrukturalizace [online]. [cit. 2021-4-28].
Dostupné z: <https://www.csobstavebni.cz/restrukturalizace>

DIRECTIVE 2008/48/EC OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE
COUNCIL of 23 April 2008 on credit agreements for consumers and repealing Council
Directive 87/102/EEC. In: EUR-Lex - 32008L0048 - EN [online], 2008. [cit.
29.03.2021].

DOHNAL, Jakub. *Spotřebitelský úvěr: praktická příručka s příklady a judikaturou*.
Praha: Leges, 2011. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-76-9.

FINANCE.CZ: *Jaký je průběh vyřizování hypotečního úvěru?* [online]. Copyright 2021
Internet Info [cit. 2021-04-20]. Dostupné z:
<https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/vyrizovani/>

FINANČNÍ VZDĚLÁVÁNÍ: společný projekt finančních asociací. *Úvod - Finanční
vzdělávání* [online]. Copyright © [cit. 2021-04-06]. Dostupné z:
<https://www.financnivzdelavani.cz/>

HYPOTEČNÍ BANKA. *Úvodní stránka - Hypoteční banka* [online]. Copyright © 2021
Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB [cit. 2021-04-09]. Dostupné z:
<https://www.hypotecnibanka.cz/>

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

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

KOMERČNÍ BANKA [online]. © 2021 Komerční banka [cit. 2021-4-28]. Dostupné z:
<https://www.kb.cz/cs/>

KURZY.CZ: *Postupné čerpání hypotéky – jak funguje a jaké poplatky jsou s ním
spojeny?* [online]. Kurzy.cz, AliaWeb, 2020 [cit. 2021-04-20]. Dostupné z:

<https://www.kurzy.cz/zpravy/554539-postupne-cerpani-hypoteky--jak-funguje-a-jake-poplatky-jsou-s-nim-spojeny/>

KURZY.CZ: *Typy splácení hypotečního úvěru* [online]. Kurzy.cz, AliaWeb [cit. 2021-02-14]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-hypotek/>

LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014. ISBN 978-80-87865-05-7.

MBANK: *Víte co je to RPSN?* [online]. 2015 [cit. 2021-03-04]. Dostupné z: <https://www.mbank.cz/blog/post,596,vite-co-je-to-rpsn.html>

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY, a (2021): *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31.12.2020* [online]. 2021 [cit. 2021-04-20]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2020/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-41163>

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY, a: *Vláda schválila moratorium na splátky úvěrů a hypoték* [online]. 2020 [cit. 2021-03-24]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/vlada-schvalila-moratorium-na-splatky-uv-38077>

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY, b: *Přehledně: Odklad splátek úvěrů a hypoték kvůli koronaviru* [online]. 2020 [cit. 2021-04-20]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/o-ministerstvu/sluzby-verejnosti/komunikace-s-verejnosti/casto-kladene-otazky/uverove-moratorium-38130>

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY, c (2021): *Plošný odklad splátek končí, poskytovatelé úvěrů budou klientům pomáhat individuálně* [online]. 2020 [cit. 2021-4-28]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/plosny-odklad-splatek-konci-poskytovatel-39851>

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY, d (2021): *MF nové úvěrové moratorium zatím nechystá, banky kladně vyřídí přes 80 procent žádostí o odklad splátek* [online]. 2021 [cit. 2021-4-28]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2021/mf-nove-uverove-moratorium-zatim-nechyst-40560>

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY. *Produktová regulace* [online]. Praha, 2019 [cit. 2021-03-04]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/spotrebitelske-uvery/spotrebitelsky-uver/produktova-regulace#4>

MONETA Money Bank. *Online, i na pobočce | MONETA Money Bank* [online]. Copyright © 2021 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2021-03-26]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/>

ONEMOCNĚNÍ AKTUÁLNĚ: *COVID-19: Přehled aktuální situace v ČR* [online]. Ministerstvo zdravotnictví České republiky [cit. 2021-04-20]. Dostupné z: <https://onemocneni-aktualne.mzcr.cz/covid-19>

PARTNERS: *Firemní materiály – produktový manuál*. 2019. [cit. 2021-03-04]

PENÍZE.CZ: *Největší banky v Česku. Žebříček podle počtu klientů i peněz* [online]. Partners media, 2021 [cit. 2021-4-28]. ISSN 1213-2217. Dostupné z: <https://www.penize.cz/bezne-ucty/425357-nejvetsi-banky-v-cesku-zebricek-podle-poctu-klientu-i-penez>

RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA: *Možnost odkladu splátek* [online]. 2021 © Raiffeisen stavební spořitelna [cit. 2021-4-28]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/odklad-splatek/>

RAIFFEISENBANK: *Hypotéka rychle a jednoduše* [online]. © 2021 Raiffeisenbank [cit. 2021-02-21]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky>

SEZNAM ZPRÁVY: *Co je covid-19, kdy se dostal do Česka a jak vzniklo jeho jméno* [online]. Seznam.cz [cit. 2021-03-24]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/koronavirus-covid-19-jak-sel-cas-91186>

SROVNEJTO.CZ: *Co je to zpětná hypotéka?* [online]. © 2021 Srovnejto.cz [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: <https://www.srovnejto.cz/blog/co-je-to-zpetna-hypoteka-a-pomuze-vam-stat-se-rentierem/>

SROVNEJTO.CZ: *Zajištění úvěru - slovník pojmů* [online]. Copyright © 2021 [cit. 29.03.2021]. Dostupné z: <https://www.srovnejto.cz/slovník-pojmu/pujcky-a-uvery/zajisteni-uveru/>

STAVEBKY.CZ - stavební spoření přesně a objektivně. [online]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/>

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

ŠŮSTEK, Martin: *Postup při vyřizování hypotéky* [online]. © Martin Šůstek, 2015 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <http://sustekmartin.cz/postup-pri-vyrizovani-hypoteky/>

UNICREDIT BANK: *Hypotéka na pořízení nemovitosti* [online]. UniCredit Bank © 2021 [cit. 2021-02-21]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane.html#home>

Zákon č. 257/2016 Sb.: Zákon o spotřebitelském úvěru. [online]. © AION CS, s.r.o. 2010-2021 [cit. 2021-03-04]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257#cast7>